التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك

رؤية فقهية فى ظل ممارسات المصارف الإسلامية

الدكتور
أحمد محمد لطفى
أستاذ الفقة المقارن المساعد
كلية الشريعة والقانون جامعة الازهر
ورئيس قسم القانون العام بكلية القانون
الجامعة الخليجية مملكة البحرين

دار الفكر والقانون
المنصورة
ت : ٠٥٠/٢٢٣٦٢٨١ موبيل : ٠١٠٠٦٠٥٧٧٦٨

التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك

رؤية فقهية في ظل ممارسات المصارف الإسلامية

دكتور

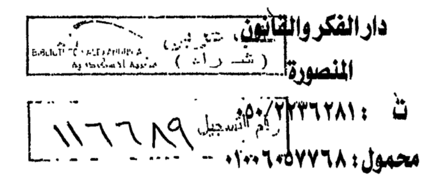
أحمد محمد لطفى أحمد

أستاذ الفقه المقارن المساعد بكلية الشريعة والقانون جامعة الأزهر

ورئيس قسم القانون الخاص بكلية القانون

الجامعة الخليجية - مملكة البحرين

٢٠١٣



دار الفكر والقانون

المنصورة

ت : ٠٥٠/٢٢٣٦٢٨١

محمول : ٠١٠٠٦٠٥٧٧٦٨

اسم الكتاب : التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك

اسم المؤلف: أحمد محمد لطفي أحمد

الطبعة الأولى

سنة الطبع : ٢٠١٣

رقم الإيداع بدار الكتب المصرية : ٢٤٨٩ / ٢٠١٣ ،

الترقيم الدولي: 978-977-6253-84-1

الناشر: دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع

١ ش الجلاء أمام بوابة الجامعة برج آية

تليفكس : ٠٠٢٠٥٠٢٢٣٥٦٧١ تليفون : ٠٥٠٢٢٣٦٢٨١

محمول ٠٠٢٠١٠٠٦٠٥٧٧٦٨

dar.elfker@Hotmial.com

المحامي / أحمد محمد أحمد سيد أحمد

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَن جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ﴾

(سورة البقرة : ٢٧٥)

الإهــــداء

- إلى والدى رحمه الله رحمة واسعة
- إلى والدتى رمز العطاء والتضحية
- إلى زوجتى رمز الإخلاص والتفاني
- إلى فلذات أكبادى : يمنى — محمد - مهاب

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله المتوحد بصفات الجلال ، المنعوت بصفات الكمال ، شرع لنا ديناً قويماً ، ومنهاجاً مستقيماً ، أقام به العدل المفقود ، إذ هو صاحب الكرم والجود ، والصلاة والسلام على نبى الرحمة ، مخرج الأمة من غيابات الضلال والظلمات إلى نور الإيمان والرحمات بإذن رب الأرض والسماوات .

وبعد

فإن المعاملات فى الإسلام هى قوام الحياة الاقتصادية سواءً على المستوى الفردى أو المستوى الجماعى ، وقد اهتم الفقهاء بهذا الباب العظيم من أبواب الفقه اهتماماً بالغاً ، فوضعوا أحكامه ، ونظموا قواعده ، وأركانه وشروطه ، حتى تكون هذه المعاملات طريقاً شرعياً تقوم عليه حياة العباد فى معاشهم .

وفى القرون الأولى كانت المعاملات مع تنوعها قليلةً لا تتسم بالتعقيد ، نظراً لبدائية الحياة آنذاك ، ومع التطور السريع لواقع الحياة الاقتصادية بدأت المعاملات فى التطور ، وكان عقد الإجارة من أبرز وأهم عقود المعاملات التى استخدمها الأفراد فى شتى العصور المختلفة والبقاع المتنوعة ، لأن الإنسان لا يملك كل ما يريد ، فكان لا محالة فى حاجةٍ إلى غيره .

وانتشر التعامل بالإجارة وذاع سيطها ، نظراً لما تحققه من مزايا ومصالح يصعب أن تتوافر فى ظل عقدٍ آخر ، خاصةً فى ظل قلة الإمكانات المالية ، ومع التطور الملموس للمعاملات لم تقتصر الإجارة على صورتها المعهودة والتى تكلم عنها الفقهاء ؛ بل تطورت هى الأخرى وصار لها صورها الخاصة التى اعتبرت نتيجةً منطقيةً للتطور السريع ، ومن أبرز مظاهر تطور الإجارة صورة الإجارة المنتهية بالتمليك ، أو الأجارة التمويلية ، تلك المعاملة التى أذهلت الكثيرين فى تنظيمها وكيفية ممارستها .

وطبقت الإجارة المنتهية بالتمليك فى بادىء الأمر تحت مظلة البنوك التقليدية ، الأمر الذى جعلها وسيلةً من وسائل الحصول على الربا ، أو بتعبير أدق وسيلة من وسائل التمويل الربوى ، إلا أن الصحوة الإسلامية التى شملت كل جوانب الحياة ، أوجبت على المصارف توجيه أنشطتها واستثماراتها شيئاً فشيئاً نحو الشريعة الإسلامية ، ونتيجة ذلك قامت المصارف الإسلامية بتوجيه أنشطتها إلى الصيغ الشرعية ، وكان من بين تلك الصيغ التى استخدمتها المصارف " الإجارة المنتهية بالتمليك " .

والسبب الرئيس فى ظهور هذه المعاملة ، فضلاً عن أنها بديل للتعاملات الربوية ، هو حماية المصرف أو المؤسسة مانحة التمويل ، وتوضيح ذلك أن البيع ينقل الملكية ، حتى وإن كان بيعاً بالتقسيط ، إذ إنه لا يمنع نقل الملكية ، ويعطى للمشترى حق التصرف فى العين محل البيع ، كما أن المشترى فى البيع بالتقسيط إذا أفلس فإن البائع يدخل فى قسمة الغرماء ، ولا مزية له على غيره ، لكل ذلك استطاعت المصارف ابتكار تلك الصيغة التى تظهر الإجارة وتخفى البيع ، وبهذه الطريقة تستطيع المصارف الاحتفاظ بالملكية لحين سداد جميع الأقساط ، فلا يكون هنالك خوف من ضياع حقوق المصرف .

ولكن هذه المعاملة أثارت الجدل بين المختصين فى الفقه الإسلامى نظراً لتعدد صورها وتنوعها ، واختلاف كل صورةٍ عن الأخرى ، خاصة وأن هذه الصور تحتوى على جملة إشكالات فقهية كل واحد منها يكفى للحكم بعدم شرعيته ، لذلك كان البحث فى هذه المعاملة بحثاً يتسم بالصعوبة نوعاً ما ، لاسيما وأن المجامع الفقهية وهيئات الفتوى لم تتفق على حكم خاص بشأنه ، فبعضهم منعه مطلقاً ، والبعض الآخر أجازه مطلقاً ، والبعض الثالث وضع جملة ضوابط وقيود يزول بها وجه عدم المشروعية .

وقد هدانى الله عز جاهه ، وتباركت أسماؤه أن أشارك بهذه الصفحات فى هذا الموضوع ، محاولاً جمع ما سطره العلماء القدامى والمحدثين ومناقشته وتحليله ، بغية الوصول إلى الحكم الشرعى ، والله أسأل أن يلهمنى الصواب فى القول والعمل .

ونظمت الحديث فى هذا الموضوع فى مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة :

المقدمة : فى أهمية الموضوع .

الفصل الأول : مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك .

الفصل الثانى : نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك .

الفصل الثالث : الحكم الشرعى فى الإجارة المنتهية بالتمليك .

الخاتمة : فى نتائج البحث .

الفصل الأول

مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

تمهيد :

يعد تحديد مفهوم الإجارة وبيان معناها وحكمها الشرعي من الأمور التي تساعد بدرجة كبيرة في تحديد معنى الإجارة المنتهية بالتمليك ، لما لها من ارتباط – على الأقل في نظر مؤيديها – بالإجارة المذكورة في كتب الفقهاء ، وكذلك محاولة معرفة النظرة القانونية والاقتصادية لمعنى الإجارة قبل الدخول في تحديد المقصود بالإجارة المنتهية بالتمليك .

لذا فقد قسمت هذا الفصل إلى مبحثين على النحو التالى :

المبحث الأول : تعريف الإجارة في الفقه الإسلامي .

المبحث الثاني : تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك .

الفصل الأول

المبحث الأول

تعريف الإجارة فى الفقه الإسلامى

أولاً : تعريف الإجارة فى اللغة :

الإجارة فى اللغة إسم للأجرة وهى كراء الأجير ، وقد أجره إذا أعطاه أجرته ، وأجره الله أجراً من باب قتل ومن باب ضرب لغة بنى كعب ، وآجره بالمد إذا أثابه ، قال الزمخشرى : وأجرت الدار على أفعلت فأنا مؤجر، ولا يقال مؤاجر فهو خطأ ، ويقال : أجرته مؤاجرة ، مثل عاملته معاملة وعاقدته معاقدة ، ولأن ما كان من فاعل فى معنى المعاملة كالمشاركة والمزارعة إنما يتعدى لمفعول واحد ، ومؤاجرة الأجير من ذلك ، فآجرت الدار والعبد من أفعل لا من فاعل ومنهم من يقول آجرت الدار على فاعل فيقول : آجرته مؤاجرة [1] .

وتستعمل الإجارة فى اللغة ويراد بها الأجرة على العمل ، كما تستعمل فى العقد الذى يرد على المنافع بعوض .

يقول القرافى : " وقد غلب على وضع الفعالة بالكسر للصنائع ، نحو الصناعة والخياطة والنجارة ، والفعالة بالفتح لأخلاق النفوس الجليلة نحو السماحة والشجاعة والفصاحة ، والفعالة بالضم لما يطرح من المحتقرات نحو الكناسة والقلامة والنخالة " [2] .

كما تطلق ويراد بها العوض ، ومنه قوله تعالى ﴿ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴾ [3] .

---

(١) المصباح المنير فى غريب الشرح الكبير ، لأحمد بن محمد بن على الفيومى ، ص ٥ ، طبعة المكتبة العلمية .

(٢) الذخيرة ، للقرافى ، ٥/ ٣٧١ ، طبعة دار الغرب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الأولى ١٩٩٤ م المعجم الوسيط ، مادة " أجر " .

(٣) عجز الآية رقم ٧٧ من سورة الكهف .

ويطلق الأجر أيضاً بمعنى الجبر ، قال ابن فارس : " الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمع بينهما بالمعنى ، فالأول الكراء على العمل ، والثانى جبر العظم الكسير ، فأما الكراء فالأجر والأجرة ، وأما جبر العظم فيقال منه : أجرت اليد ، فهذان الأصلان ، والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كدٍ فيما عمله "[1] .

والإيجار مصدر آجره يؤاجره مؤاجرة وإيجاراً ، أى اكتراه منه ، وأصله من أجر الشيء أى أكراه ، وأجر فلاناً على كذا أي أعطاه أجراً ، والمضارع منه يأجر ، ومنه قوله تعالى : ﴿ عَلَىٰٓ أَن تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٖ ﴾[2] أى تكون أجيراً لى ، يقال : آجر الله عبده أى أثابه ، واستأجره أى اتخذه أجيراً ، وائتجر أى طلب الثواب بصدقة ونحوها ، يقول الرافعى : " الإجارة وإن اشتهرت فى العقد فهى فى اللغة اسم للأجرة ، وهى كراء الأجير "[3] .

ثانياً : تعريف الإجارة فى الاصطلاح الشرعى :

اختلف الفقهاء فى تعريف الإجارة ، وجاءت تعاريفهم على النحو التالى :

(١) عرفها الأحناف بأنها : عقد على المنفعة بعوضٍ هو مال[4] ، وقيل : هى بيع منفعة معلومة بأجر معلوم[5] .

(٢) وعرفها المالكيه بأنها : تمليك منافع شيء مباحة مدةً معلومةً بعوض[1] .

---

(١) معجم مقاييس اللغة ، لابن فارس ، ١/ ٦٢ ، تحقيق د/ عبد السلام هارون ، طبعة دار إحياء الكتب العربية .

(٢) جزء الآية رقم ٢٧ من سورة القصص .

(٣) لسان العرب ، مادة " أجر " ، فتح العزيز بشرح الوجيز ، لعبد الكريم بن محمد الرافعى القزوينى ، ١٢/ ١٧٦ ، طبعة دار الفكر – بيروت .

(٤) المبسوط ، للسرخسى ، ١٥/ ٧٤ ، طبعة دار المعرفة – بيروت ١٤١٤هـ – ١٩٩٣ م .

(٥) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ، لعثمان بن على فخر الدين الزيلعى ، ٥/ ١٠٥ ، طبعة دار الكتاب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الأولى ١٣١٣هـ .

(٣) وعند الشافعية : هى عقد على منفعةٍ مقصودة معلومةٍ قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم [٢] ، وقيل : هى تمليك منفعة بعوض بشروط [٣] .

(٤) وقال الحنابلة : الإجارة عقد على منفعةٍ مباحةٍ معلومةٍ تؤخذ شيئاً فشيئاً (٤) ، وقيل : هي بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة ، أو موصوفة في الذمة ، أو في عمل معلوم [٥] .

(٥) وعرفها الزيدية بأنها : " عقد على عين لمنفعةٍ مباحة مقومة " ، فقوله لمنفعة يخرج استئجار الشجر للثمر ، وقوله مباحة يخرج به أجرة البغى ، حيث إن المنفعة المتحصلة من ورائها غير مباحة ، وقوله مقومة ، يخرج المنافع التى لا قيمة لها ، أو التى تكون يسيرة كشم الروائح والعطور [٦] .

(٦) وعرفها الإمامية بأنها : تمليك المنفعة بعوضٍ معلوم [٧] .

(٧) أما الإباضية فقد عرفوا الإجارة بتعريفين : أحدهما – تعريف الإجارة بحسب إمضائها وإثباتها شرعاً ، فقالوا هى : بدل مال بعناء ، والثانى – تعريفها بحسب مطلق الحديث عنها إثباتاً ونفياً ، فقالوا هى : بدل مالٍ بعناءٍ بلا قيدِ حال [٨] .

=

(١) حاشية الدسوقى ، لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقى ، ٤/٢ ، طبعة دار الفكر – بيروت .

(٢) أسنى المطالب فى شرح روض الطالب ، للشيخ زكريا بن محمد بن زكريا الأنصارى ، ٤٠٣/٢ ، طبعة دار الكتاب الإسلامى .

(٣) حاشية الجمل على شرح المنهج ، لسليمان بن عمر بن منصور العجيلى ، ٥٣١/٣ ، طبعة دار الفكر – بيروت .

(٤) كشاف القناع على متن الإقناع ، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتى ، ٥٤٦/٣ ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت .

(٥) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف ، للمرداوي ، ٣/٦ ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت ، الطبعة الثانية .

(٦) يراجع : بتصرف البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار ، للمرتضى الزيدى ، ٢٨/٥ ، طبعة دار الكتاب الإسلامى .

(٧) شرائع الإسلام ، للحلى ، ١٤٠/٢ ، طبعة مؤسسة مطبوعاتى إسماعيليان .

(٨) شرح النيل وشفاء العليل ، لابن أطفيش ، ٩/١٠ ، طبعة مكتبة الإرشاد – جدة .

ومن خلال ما سبق يتضح أن تعاريف الفقهاء للإجارة اتفقت على اعتبار الإجارة من عقود المعاوضات ، إذ فيها عوض مقابل المنفعة ، كما أنها عقد يرد على منفعة العين لا على رقبتها ، ولا يقصد به التمليك ، بل القصد الانتفاع فقط ، كما اتفقت التعاريف أيضاً على ضرورة مشروعية المنفعة وكونها مما أباح الشارع التعامل فيه .

ثالثاً : تعريف الإجارة فى القانون :

عرف القانون المدنى المصرى الإيجار بأنه : عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم [1] .

واستعمل القانون المدنى العراقى التعريف الشرعى للإجارة عند تعريفه لعقد الإيجار ، حيث عرف عقد الإيجار بأنه : تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة ، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور [2] .

رابعاً : تعريف التمليك :

التمليك في اللغة : مشتق من الملك ، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة .

قال ابن فارس : " الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة ، يقال : أملك عجينه : قوى عجينه ، وشده ، وملّكت الشيء: قويته ، والأصل هذا ، ثم قيل مَلَك الانسان الشيء يملكه ملكاً ؛ لأن يده فيه قوية صحيحة " [3].

أما التمليك في الاصطلاح فإنه يدور فى فلك المعنى اللغوى ، إذ التمليك صفة للقوة والغلبة .

---

(١) مادة رقم ٥٥٨ من القانون المدنى المصرى .

(٢) مادة رقم ٧٢٢ من القانون المدنى العراقى .

(٣) معجم مقاييس اللغة ، ٥/ ٣٥١ .

خامساً : حكم الإجارة :

الإجارة مشروعة باتفاق الفقهاء ، وحكى عن عبد الرحمن بن الأصم وإبراهيم بن عليه القول بعدم الجواز [1] وعللا ذلك بأمرين :

الأول : إن ذلك يعد من باب أكل أموال الناس بالباطل .

الثانى : إن الإجارة لا تجوز لوجود الغرر فيها ، حيث إن المنافع التى يتم التعاقد عليها فى الإجارة لم تخلق بعد .

إلا أن هذا القول مردود بأن الله تعالى إنما شرع العقود لسد حاجات الناس ، وحاجة الناس إلى الإجارة ماسة ، لأن مقومات الحياة الأساسية قد لا تتوافر بأكملها لدى الجميع ، فيكون هناك إضطرار إلى الإجارة ، لذلك فإن الإجارة إنما أجيزت على خلاف القياس لحاجة الناس إليها .

كما أن القول بأن المنافع التى يتم التعاقد عليها لم تخلق بعد محل نظر ؛ فالمنافع موجودة مع وجود العين ، إلا أن المستأجر لم ينتفع بها بعد ، بدليل أن العين لو كانت مؤجرة قبل ذلك فمنافعها موجودة ينتفع بها المستأجر السابق ، فالمنافع وإن كانت موجودة حقيقةً للمستأجر القديم فهى موجودة ضمناً للمستأجر الجديد .

قال النووى : " فقد انعقد بين أهل العلم فى كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة ، إلا ما روى عن عبد الرحمن بن الأصم الذى قيل فيه : إنه عن الحق أصم ، من أنه لا يجوز ذلك لأنه غرر ، لأنه يعقد على منافع لم تخلق ، ولو تحقق ما يتصوره الأصم صواباً لتعطلت الصنائع والمساكن والمتاجر والمواصلات بكل أنواعها ، لأنها كلها قائمة على المؤاجرات ، والمعاوضات على المنافع كالمعاوضات على الأعيان سواءً بسواء ، بل إن المعاوضات على المنافع أوسع مدىً وأكثر عدداً وأشمل مرفقاً ، ولأن المنافع المتاحة أوسع آفاقاً من الأعيان والعروض " [2] .

---

(١) المغنى ، لابن قدامة ، ٥/ ٢٥٠ . طبعة دار الغد العربى – القاهرة .

(٢) المجموع شرح المهذب ، للنووى ، ١٥/ ٢٥٣ ، طبعة دار الفكر .

ويرى الحنابلة أن تشريع الإجارة وارد على وفق ما يقتضيه القياس لا على خلافه ، نظرا للحاجة إليها ، إضافة إلى أن العقد على المنافع بعد وجودها قد يكون متعذراً ، إذ إنها قد تتلف بمضى الوقت ، لذا كان لابد من العقد عليها قبل وجودها [١] .

أدلة مشروعية الإجارة :

دلت على مشروعية الإجارة أدلة عديدة من الكتاب والسنة والإجماع والقياس :

أولا : الكتاب :

أ – قوله تعالى : ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [٢] .

وجه الدلالة :

أوضحت الآية أن الزوجة المطلقة إذا أرضعت ولدها كان على الأب أن يعطيها أجرة الرضاع ، إذ الرجل يجوز أن يستأجر امرأته لإرضاع ولده ، كما يجوز لـه أن يستأجر أجنبية ، فالآية دليل على جواز الإجارة ومشروعيتها .

يقول الشافعي : " ففي كتاب الله عز وجل ثم في سنة رسول الله ﷺ بيان أن الإجارات جائزة على ما يعرف الناس ، إذ قال : ﴿ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴾ [٣] والرضاع يختلف : فيكون صبيّ أكثر رضاعاً من صبيّ ، وتكون امرأة أكثر لبناً من امرأة ، ويختلف لبنها فيقلّ ويكثر ، فتجوز الإجارات على هذا " [٤] .

ب – قوله تعالى : ﴿ يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴾ [٥] .

---

(١) يراجع فى هذا المعنى ، المغنى ، لابن قدامة ، ٥/ ٢٥٠ .
(٢) جزء من الآية رقم ٦ من سورة الطلاق .
(٣) جزء الآية رقم ٦ من سورة الطلاق .
(٤) أحكام القرآن للشافعي ، للبيهقى ، ١/ ٢٦٣-٢٦٤ ، تحقيق / عبد الغنى عبد الخالق ، محمد زاهد الكوثرى ، طبعة مكتبة الخانجى – القاهرة ، الطبعة الثانية ١٤١٤هـ – ١٩٩٤م .
(٥) الآيتان ٢٦ ، ٢٧ من سورة القصص .

وجه الدلالة :

دلت الآية على مشروعية الإجارة وجوازها ، حيث طلب شعيب من موسى عليه السلام أن يؤاجره نفسه لرعى الغنم مدة معلومة فى مقابل عوض هو تزويجه إحدى ابنتيه ، وارتضى موسى ذلك ، ولا يجوز أن يقال : إن هذا يعد من باب شرع من قبلنا ، لأن شرع من قبلنا شرع لنا ما لم يوجد فى شرعنا ما يخالفه .

يقول ابن حجر فى الفتح : " وقد احتج الشافعى بهذه الآية على مشروعية الإجارة ، فقال : ذكر الله سبحانه وتعالى أن نبياً من أنبيائه آجر نفسه حججاً مسماة ملك بها بضع امرأة ، وقيل : استأجره على أن يرعى له ، قال المهلب : ليس فى الآية دليل على جهالة العمل فى الإجارة ، لأن ذلك كان معلوماً بينهم ، وإنما حذف ذكره للعلم به " [1]

ج- قوله تعالى : ﴿ وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ﴾ [2] .

فقد دلت الآية على جواز اتخاذ الظئر – أى المرضعة – إذا اتفق الأب مع الأم ، لأن الأصل أن كل أم يلزمها إرضاع ولدها كما أخبر الله عز وجل وجعل لها فى مقابل ذلك الكسوة والنفقة [3] .

ثانياً : السنة :

يستدل على مشروعية الإجارة من السنة بما يلى :

---

(١) فتح البارى شرح صحيح البخارى ، لابن حجر العسقلانى ، ٤/ ٤٤٤ ، تحقيق / محمد فؤاد عبد الباقى ، محب الدين الخطيب ، طبعة دار المعرفة – بيروت ، ١٣٧٩ هـ .

(٢) جزء الآية رقم ٢٣٣ من سورة البقرة .

(٣) الجامع لأحكام القرآن ، للقرطبى ، ٣/ ١٦ ، طبعة دار الكتب المصرية – القاهرة ، الطبعة الثانية .

أ – ما روى عن أبى هريرة أن النبى ﷺ قال : قال الله تعالى : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ، رجل أعطى بى ثم غدر ، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره [1] .

وجه الدلالة :

أفاد الحديث حرمة منع أجرة الأجير وعدم الوفاء بها بعد آداء العمل ، وما ذاك إلا دليل على مشروعية الإجارة وجوازها .

ب – ما روى عن عائشة رضى الله عنها قالت : استأجر النبى ﷺ وأبو بكر رجلاً من بنى الديل هادياً خريتاً وهو على دين كفارقريش ، فأمناه ، فدفعا إليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال ، فأتاهما براحلتيهما صبح ليال ثلاث ، فارتحلا ، وانطلق معهما عامر بن فهيرة ، والدليل الديلى ، فأخذ بهم أسفل مكة وهو طريق الساحل [2] .

وجه الدلالة :

دل الحديث دليل على جواز الاستئجار ، وهو وإن كان وارداً فى استئجار المشركين إلا أنه من باب أولى ينطبق على إجارة المسلمين فيما بينهم، لأن المعاملات لا تحرم مع غير المسلمين ، والاستعانة بهم كذلك تجوز ما لم يترتب عليها محظور شرعى ، ففعل النبى ﷺ دليل على الجواز والمشروعية .

ج – ما رواه البخارى من حديث أبي هريرة أن النبى ﷺ قال : ما بعث الله نبياً إلا رعى الغنم ، فقال أصحابه : وأنت ؟ قال : نعم ، كنت أرعاها على قراريط لأهل مكة [3] .

---

(١) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب إثم من باع حرا ، برقم ٢٠٥٧ ، ٧/ ٤٧١ .
(٢) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب الإجارة ، باب استئجار المشركين عند الضرورة ، برقم ٢٢٦٣ ، يراجع فتح البارى ، ٤/ ٥١٧ .
(٣) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب الإجارات ، باب رعى الغنم على قراريط ، برقم ٢٢٦٢ فتح البارى ، ٤/ ٥١٦ .

وجه الدلالة :

إن الحديث واضح الدلالة على جواز الإجارة ، إذ إنه ﷺ كان يرعى الغنم لأهل مكة مقابل القراريط ، وليس هذا إلا الإجارة الشرعية.

قال العلماء : الحكمة فى إلهام رعى الغنم قبل النبوة أن يحصل لهم التمرن برعيها على ما سيكلفونه من القيام بأمر أمتهم ، لأن فى مخالطتها ما يحصل الحلم والشفقة لأنهم إذا صبروا على رعيها وجمعها بعد تفريقها فى الرعى ونقلها من مسرح إلى مسرح ، ودفع عدوها من سبع وغيره كالسارق وعلموا اختلاف طباعها وشدة تفرقها مع ضعفها واحتياجها إلى المعاهدة ، ألفوا من ذلك الصبر على الأمة ، وعرفوا اختلاف طباعها وتفاوت عقولها فجبروا كسرها ، ورفقوا بضعيفها ، وأحسنوا التعاهد لها ، فيكون تحملهم لمشقة ذلك أسهل مما لو كلفوا القيام به من أول وهلة لما يحصل لهم من التدرج بذلك ، وخصت الغنم بذلك لكونها أضعف من غيرها ، ولأن تفريقها أكثر من تفريق الإبل والبقر ، لإمكان ضبط الإبل والبقر بالربط دونها [(1)] .

وقال الشوكانى : " فى الحديث دليل على جواز الإجارة على رعى الغنم ، ويلحق بها فى الجواز غيرها من الحيوانات " [(2)] .

د – ما روى أن النبى ﷺ مر على رافع بن خديج وهو فى حائط فأعجبه فقال : لمن هذا الحائط ؟ فقال : لى يارسول الله استأجرته ، فقال ﷺ لا تستأجره بشىء منه [(3)] .

فقد خص النبى ﷺ النهى باستئجاره ببعض الخارج منه ، ولو لم تكن الإجارة جائزة أصلاً لعم النهى ، حيث إن النهى عن المنكر واجب [(4)] .

---

(1) فتح البارى ، ٤/٥١٦ .
(2) نيل الأوطار ، للشوكانى ، ٥/٢٩٩ ، طبعة دار الجيل – بيروت .
(3) المبسوط ، للسرخسى ، ١٥/٧٨ .
(4) بدائع الصنائع ، للكاسانى ، ٤/١٧٤ ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٦هـ – ١٩٨٦ م .

ثالثاً : الإجماع :

أجمعت الأمة على مشروعية الإجارة وجوازهـا ، ولم يخـالف فـى ذلـك أحد ، إلا ما روى عن عبد الرحمن الأصم قوله بعدم جواز الإجارة .

قال ابن قدامة : " وأجمع أهل العلم فى كل عصر وكل مصر على جواز الإجارة إلا ما يحكى عن عبد الرحمن بن الأصم أنـه قـال : لا يجـوز ذلـك ، لأنه غرر يعنى يعقد على منافع لم تخلق ، وهذا غلط لا يمنـع انعقـاد الإجمـاع الذى سبق فى الأعصار وسار فى الأمصار "[1] .

رابعاً : المعقول :

يستدل على مشروعية الإجارة بالمعقول من وجوه :

أحدهما : إن الحاجة ماسة للإجارة ، وهي حاجة عامة منتشرة تبلغ مبلغ الضرورة ، لأن كثيراً من الناس تتوقف مـصالحكهم الأساسـية مـن المسكن والمركب وغيرها على الإجارة ، فالكثير من الناس لا يملكون مسكناً يـؤييهم يكون لهـم ملـك عـين ، ولكـن بمقـدورهم اسـتئجاره ، ولا يخفـى أن هـذه حاجات عامة ، بل ضرورية ، ولو قيل بعدم جواز الإجارة فيها للحق الناس ضرر بالغ ، والشريعة إنما جاءت لتحقيق مصالح العباد ومراعاة أحوالهم .

الثاني : إن الشرع شرع لكـل حاجـة عقـداً يختص بهـا ، فـشرع البيـع لتمليك العين بعوض ، والهبة لتمليكها بغير عوض ، وشرع الإعارة لتمليـك المنفعة بغير عوض ، فلو لم يشرع الإجـارة مـع مـساس الحاجـة إليهـا لم يجـد الإنسان سبيلاً لدفع هذه الحاجة ، وهذا مخالف لمقصود الشرع[2] .

سادساً : مفهوم الإجارة فى الفكر المالى :

تقوم الإجارة فى الفكر المالى علـى مبـدأ الفـصل بـين الملكيـة القانونيـة والملكية الاقتصادية ، حيث إن المالك القانونى يعتمـد علـى قـدرة المـستأجر على الوفاء بالقيمة الإيجارية من خلال التدفقات النقدية التى يحصل عليهـا ،

---

(١) المغنى ، لابن قدامة ، ٥/ ٢٥٠ .

(٢) بدائع الصنائع ، ٤/ ١٧٤ .

وقد تعددت تعريفات التأجير فى الفكر المالى : فعرفه مجلس مبادىء المحاسبة الأمريكى بأنه : عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر بمقتضاه ينتقل إلى المستأجر حق استخدام ملكية معينة - قد تكون حقيقية أو معنوية - مملوكة للمؤجر لمدةٍ محددةٍ من الزمن مقابل العائد المتفق عليه

وقيل : التأجير عقد بين مؤجر ومستأجر من أجل استئجار أصلٍ محددٍ لدى مورد أو شركة صناعية مختصة بمثل هذا الأصل ، ثم اختياره بمعرفة المستأجر ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل ، ويكون للمستأجر حيازة الأصل واستخدامه مقابل دفع أجرة محددة لفترة زمنية [١] .

وفى مصر فإن المادة الأولى من مشروع قانون هيئة سوق المال عرفت التأجير التمويلى بأنه : كل عقد تلتزم بمقتضاه شركة من شركات التأجير التمويلى وتسمى المؤجر بأن تؤجر إلى شخص آخر يسمى المستأجر نظير أجرة يحددها العقد منقولات أو عقارات يكون المؤجر قد اكتسب ملكيتها من طرف ثالث يسمى المورد بناء على طلب ومواصفات المستأجر ، ويكون للمستأجر فى نهاية مدة الإيجار الحق فى اختيار شراء الأصل موضوع الإيجار فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد أو تجديد عقد الإيجار لمدةٍ أخرى يتفق عليها ، أو إعادة الأصل إلى المؤجر على أن يراعى فى تحديد الثمن فى الحالة الأولى المبالغ التى سبق أن أداها المستأجر طوال مدة الإيجار إلى المؤجر [٢] .

وعرفه الاتحاد الدولى للبنوك الإسلامية بأنه : وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير ، وتقوم على أساسٍ اتفاق على بيع أحدهما للآخر سلعةً معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً .

وبالتالى فإن هذه العلاقة لا ترتب آثارها مباشرة ، وتظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة لحين إتمام المشترى سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه ، وعند ذلك تنتقل السلعة نهائياً إلى المشترى ، ويصبح له كامل الحقوق عليها ، وبالتالى إذا حدثت أسباب معينة تؤدى إلى

---

(١) هذا التعريف هو الموضوع من قبل اتحاد تأجير المعدات فى المملكة المتحدة عام ١٩٧٨

(٢) المادة رقم ١ من قانون هيئة سوق المال المصرى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ م .

فسخ العقد وإنهاء هذه العلاقة يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ، ويكون المشترى قد انتفع بالسلعة فى مقابل القيمة الإيجارية التى تم دفعها ، أى أن السلعة تنتقل بالفعل منذ بدء العلاقة إلى المشترى للانتفاع بها انتفاعاً كاملاً مقابلاً للقيمة الإيجارية المدفوعة إلى البائع [1] .

---

(١) مجلة البنوك الاسلامية ، العدد رقم ١٩ ، شوال ١٤٠١هـ - سبتمبر ١٩٨١م .

المبحث الثانى

تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

تعددت الاصطلاحات التى يمكن إطلاقها على هذا النوع من التعاملات، فتارةً يطلق عليه الإجارة المنتهية بالتمليك ، وتارةً أخرى يطلق عليه الإجارة التمليكية ، وتارة ثالثة يطلق عليه التأجير المنتهى بالتمليك ، ويطلق عليه البيع الإيجارى ، والإيجار الساتر للبيع ، والإيجار المقترن بوعدٍ بالبيع ، وهذه الاصطلاحات كلها تدور حول معنى واحد مؤداه : أن يتفق الطرفان على إجارة شيءٍ لمدةٍ معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجرة المثل على أن تنتهى بتمليك العين المؤجرة للمستأجر .

وهو يشبه البيع بالتقسيط من حيث المقصد الخاص الذي يرمى إليه المتعاقدين ، إلا أنه يختلف عنه كلية ، لأنه يتكون من عقدين ، عقد الإجارة وعقد البيع ، أو الوعد بالبيع والهبة ، أضف إلى ذلك : أنه فى بيع التقسيط لا يلاحظ أى تناسب مع قيمة الإيجار ، وإنما ينظر إلى توزيع الثمن على الوقت المحدد ، كما أنه يختلف عن الإجارة العادية فى انتفاء قصد التملك فى الإجارة العادية [(1)] .

والإيجار المنتهى بالتمليك هو إحدى الصيغ الاستثمارية المعاصرة التى تتلاءم مع التطور الاقتصادى فى العالم ، وطورتها البنوك الإسلامية ، وبالأخص بنك التنمية الإسلامى فى تعامله مع الدول الإسلامية ، واقتضاها التنوع فى التمويل الاستثمارى لتلبية حاجات المتعاملين مع البنوك الإسلامية من المستثمرين والأفراد الراغبين فى التملك وغير القادرين على الشراء مباشرة مع الحفاظ على حقوق البنوك الإسلامية .

والإيجار المنتهى بالتمليك صيغة لا يقصد بها الاستمرار فى عقد الإجارة، أو عودة العين المؤجرة إلى المؤجر بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، وإنما

---

(١) الوسيط ، للسنهورى ، ٤/ ١٧٧ ، تعليق / محمد مصطفى الفقى ، طبعة دار النهضة العربية ١٩٩٦ م ، د/ محمد محيى القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة " الإجارة المنتهية بالتمليك " ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، العدد ١٢ ، ١/ ٤٢٩ .

الهدف منها تملك المستأجر العين المؤجرة بعد مدة الإيجار مباشرة ، أو من خلال تملكه نسبة شائعة منها شهرياً أو سنوياً بالتدرج ، ويصاغ ذلك من خلال اتفاقيةٍ مسبقة بين المتعاقدين تتضمن هذا العقد مع وعد بالبيع أو الهبة في آخر المدة [1] .

وعرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بعدة تعريفات منها :

- أنها عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساطٍ خلال مدةٍ محددةٍ تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسطٍ بعقدٍ جديد [2] .
- وعرفت بأنها : تمليك منفعةٍ بعض الأعيان كالدور والمعدات مدةً معينة من الزمن بأجرةٍ معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناءً على وعدٍ سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها وذلك بعقدٍ جديد ، أي يتم تمليكها بعقد مستقل ، وهو إما هبة وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي [3] .
- قيل : هي العقد الذي يقدم فيه البنك خدمةً تمويلية ، وهذا يعني أنه عمل من أعمال الوساطة المالية عن طريق شراء معدات تؤجر للعميل مدة تساوي العمر الاقتصادي للأصل ، وفي هذه الصيغة من صيغ التعامل يتم الفصل بين الملكية القانونية التي هي حق البنك ، والملكية الاقتصادية التي هي حق المستأجر ، والبنك هو مقدم التمويل وليس منتج الأصل ، ويضمن البنك ماله ببقاء العين في ملكه وربحه ممثلاً في التدفقات النقدية على مدى الإجارة الغير قابلة

---

(١) د/ القرة داغي : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ١/٤٢٩ .

(٢) د/ خالد الحافي : الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي ، ص ٦٠ ، الطبعة الثانية ١٤٢١هـ .

(٣) د/ وهبة الزحيلي : المعاملات المالية المعاصرة ، ص ٣٩٤ ، طبعة دار الفكر – دمشق ، الطبعة الأولى ٢٠٠٢م .

للإلغاء ، وقد تكون الأطراف أربعة : المنتج ، المؤجر ، المستأجر ، المقرض إن كان المؤجر ممول بقرض [1] .

- وعرفها البعض بأنها : عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ، ويتفقان على أن يقوم المستأجر فى هذه الحالة بدفع أجرةٍ لمدةٍ معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً ، وتعتبر الأجرة التى دفعت على أقساط ثمناً للبيع [2].

- وعرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها : عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شىء إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعرٍ معين [3] .

- وأخيراً عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها : عقد بعوض على منفعة عين ينقلب إلى ذاتها بسداد جميع العوض [4]

وقد أورد البعض [5] على هذا التعريف بعض المآخذ منها : أنه لا يفهم منه كيف ينقلب متعلق العقد من كونه منفعة العين إلى ذاتها ، هل بواسطة البيع أو الهبة ، وقبل الانقلاب هل يكون العقد إجارة تترتب آثارها ، بحيث إن المؤجر مالك والمستأجر أمين لا يضمن إلا إذا تعدى ، وإذا ارتفعت قيمة السلعة كان ارتفاعها للمؤجر ، وإذا انخفضت كان الانخفاض عليه ، أم هو قبل الانقلاب بيع تترتب آثاره ، بحيث إن المشترى مالك وضامن لما يملك ، وإذا ارتفعت قيمة السلعة كان هو الغانم ، وإذا انخفضت كان هو المسئول ، فالتعريف لم يدخل فى شىءٍ من هذا مع أن له أهمية قصوى .

---

(١) د/ يوسف كمال محمد : المصرفية الإسلامية الأزمة والمخرج ، ص ٩٤ وما بعدها ، طبعة دار الجامعات المصرية – الطبعة الثالثة ١٩٩٨م .

(٢) د / توفيق حسن فرج : عقد البيع والمقايضة ، ص٤٣ ، نشر مؤسسة الثقافة الجامعية ١٩٨٥م .

(٣) د/ جاك الحكيم : العقود الشائعة والمسماة ، ص٢١٩ ، طبعة دار الفكر – لبنان ١٩٧٠م .

(٤) د/ سعد بن ناصر بن عبد العزيز : عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، ص ٥ ، الطبعة الأولى ، دار الجيب – الرياض .

(٥) د/ رفيق يونس المصرى : مراجعة علمية لكتاب عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، العدد ١٤ ، سنة ٢٠٠٢ م ، ص ١١٣ .

ويرى البعض [1] أن وضع تعريف محدد للإجارة المنتهية بالتمليك قد يكون من الصعوبة بمكان قبل بيان صورها والتعرف عليها ، إذ إنها من ناحية ينطبق عليها التعريف المذكور للإجارة ، إلا أن فيها نوعاً من التخصيص ، إذ يقصد منها أن يشتمل مجموع الأجرة خلال مدة العقد على ما يفى بسداد ثمن العين المؤجرة مع العائد الإيجاري المرغوب به ، وبالتالى فحقيقتها أنها فى جميع صورها إجارة وشراء معاً أياً كان الشكل التعاقدي الذى يتخذه نقل الملكية ، سواء أكان ذلك عند انتهاء الإجارة ، أم تنجيماً على أسهم أثناء مدة العقد .

ولقد جاء فى استفسار البنك الإسلامى للتنمية الموجه إلى مجمع الفقه الإسلامى وصف هذا العقد بأنه عقد إجارة يتضمن التزاماً من المؤجر بهبة العين المستأجرة عقب وفاء جميع أقساط الأجرة .

أما الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتى فقد عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها : عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرةٍ محددةٍ موزعةٍ على مدةٍ معلومة على أن ينتهى العقد بملك المستأجر للمحل .

أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فقد آثرت تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال تعداد حالاتها العملية وهى :

– الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة .

– الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمنٍ رمزى ، أو غير رمزى يحدد فى العقد .

– الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإيجار بثمن يعادل باقى أقساط الأجرة .

– الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجى .

---

(١) د/ منذر قحف : الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، مجلة مجمع الفقه ، الدورة ١٢ ، ١/٣٥٦ .

ويضيف البعض [1] حالة خامسة وهى الإجارة المنتهية بالتمليك ، وتنتقل فيها ملكية العين بعقد بيع فى أول مدة الإجارة مقابل الدفعة النقدية المقدمة مع استثناء منافع العين من البيع لمدة الإجارة ، ثم تباع هذه المنافع لمشترى العين نفسه بعقد إجارة للمدة المعلومة .

وعرفت هيئة سوق المال المصرية التأجير المنتهى بالتمليك فى المشروع الذى أعدته لتنظيم عمليات التأجير التمويلى بأنه : كل عقد تلتزم بمقتضاه شركة من شركات التأجير التمويلى وتسمى المؤجر ، بأن تؤجر إلى شخص آخر يسمى المستأجر نظير أجرةٍ يحددها العقد ، منقولات أو عقارات يكون المؤجر قد اكتسب ملكيتها من طرف ثالث يسمى المورد ، بناءً على طلب ومواصفات المستأجر ، ويكون للمستأجر فى نهاية مدة الإيجار الحق فى اختيار شراء الأصل موضوع الإيجار فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد ، أو تجديد عقد الإيجار لمدةٍ أخرى يتفق عليها ، أو إعادة الأصل إلى المؤجر على أن يراعى فى تحديد الثمن فى الحالة الأولى المبالغ التى سبق أن أداها المستأجر طوال مدة الإيجار إلى المؤجر [2] .

وفى القانون : عرفها الدكتور توفيق حسن فرج بأنها : عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجرة لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً ، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع [3] .

نظرة فى التعاريف السابقة :

من خلال ما أورده العلماء من تعريفات للإجارة المنتهية بالتمليك يتضح ما يلى :

---

(١) د/ منذر قحف : السابق ، ١/٣٥٦ .

(٢) مشار إلى هذا التعريف لدى د/ محمد حسن زيد : الإجارة بين الفقه الإسلامى والتطبيق المعاصر ، ص ٢٤ ، طبعة المعهد العالمى للفكر الإسلامى – القاهرة ، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ - ١٩٩٦م .

(٣) د / توفيق حسن فرج : عقد البيع والمقايضة ، ص ٤٣ ، طبعة مؤسسة الثقافة الجامعية ، ١٩٨٥م .

أولاً : إن الغرض الأساسى من القيام بهذه العملية ليس هو الإجارة ، بل هو تمليك الأصل أو العين المؤجرة ، ويدل على ذلك قرائن عدة ، حيث إن بدء هذه العملية يتضمن وعداً من المؤجر للمستأجر بتمليكه الأصل عند نهاية الإجارة بالطريقة التى يتم التراضى عليها.

ثانياً : إن بعض التعريفات صرح بأن انتقال الملكية فى نهاية مدة الإجارة إنما يكون بعقدٍ جديد بين الطرفين ، والبعض الآخر لم ينص على ذلك واعتبر العقد الأصلى بما يحتوى عليه من بنود ناقل للملكية فى ذاته .

ثالثاً : إن الوعد الصادر فى بدء التعاقد إلزامه إنما يكون فى جانب المؤجر فقط دون المستأجر ، إذ يبقى للمستأجر حق الخيار فى تملك الأصل أو رفضه .

رابعاً : إن تحديد الثمن فى هذا التعاقد يجد تبايناً واضحاً ، فبينما يقرر البعض أن الأقساط الإيجارية والتى دفعها المستأجر هى ثمن الأصل ، نجد البعض الآخر يقرر ذلك أيضاً إلا أنه يراعى ذلك عند تقديرها ، فيقدرها على أن تزيد على أجرة المثل ، وبين هذا وذاك نجد من يقرر نقل الملكية من غير ثمن ، أى على أساس الهبة ، فتكون الأقساط التى دفعت مقابل المنفعة التى تم استيفاؤها ، أما الأصل فينتقل بغير مقابل بطريق الهبة .

لذلك أرى أن يقال فى تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك بأنها : " عقد بمقتضاه يؤجر المصرف سلعة معينة لمن يريدها مقابل أجرة محددة ، على أن يعطى للمستأجر فى نهاية الإجارة الحق فى تملك السلعة بالطريقة التى يتم التراضى عليها " .

أطراف الإجارة المنتهية بالتمليك :

تحتوى الإجارة المنتهية بالتمليك على ثلاثة أطراف :

الأول : المؤجر : وهو وسيط ذو مقدرةٍ مالية يقوم بتوظيف أمواله واستثمارها للحصول على أرباح ، وهو غالباً ما يكون مصرفاً إسلامياً أو مؤسسة مالية إسلامية .

الثاني : المستاجر : وهو الشخص الراغب فى امتلاك الأصل المعين ، ويقوم بتحديد المواصفات التى يريدها ، وقد يقوم ببعض المفاوضات المبدئية مع المورد تمهيداً للتعاقد عليها .

الثالث : المورد : وهو الشخص الذى توجد لديه السلعة أو الأصل محل التعاقد ، وعلاقة المورد بالمستأجر تكمن فى تقديم الأصل بذات المواصفات التى يريدها ، أما علاقته بالمصرف أو المؤسسة المالية فتنحصر فى دفع الثمن ، وإتمام الإجراءات الخاصة بنقل الأصل .

خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك :

تتميز الإجارة المنتهية بالتمليك بعدة خصائص أهمها :

١- تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود اللازمة ، إذ العقود إما جائزة ، وإما لازمة ، والجائزة هى التى يجوز أن يستقل أحد طرفاها بفسخها ، أما اللازمة فهى التى لا يمكن فسخها إلا بموافقة طرفاها ، وقد قال الشافعى : " فالإجارات صنف من البيوع ، لأنها تمليك من كل واحد منهما لصاحبه .... ومن هنا أخذ الفقهاء أنه عقد لازم لا يجوز فسخه إلا بعيب كالبيع " [(١)] .

٢- يتحمل المؤجر أقساط التامين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة ، إذ لا يزال هو المالك الحقيقى ، كما يتحمل المستاجر النفقات المتعلقة باستعمال الأصل ، كالصيانة التشغيلية والدورية ، أما الصيانة الرئيسية للأصل والتى يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع جميعها على عاتق المؤجر .

٣- تستلزم الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء لكامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد ، لذلك سميت هذه الإجارة بالإجارة الرأسمالية ، أى أن مجموع دفعات الإيجار التى تم الاتفاق عليها

---

(١) المجموع شرح المهذب ، للإمام النووى ، ١٥/٢٥٧ ، تحقيق / محمد مطرحى ، طبعة دار الفكر - بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ - ١٩٩٦ م .

ستغطى كل أو جزء من تكلفة الأصل ، وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأس المال [1] .

٤- تساعد الإجارة المنتهية بالتمليك المستأجر على التخطيط والبرمجة لنفقاته ، لأنه يعرف التزامه مقدماً ، كما أنها من أعظم الوسائل التى تقيه من التضخم ، خاصةً إذا ارتبط بعقد إجارة ثابت الأجر فيها لوقت طويل .

٥- تعد الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمؤجر صيغةً أخرى من صيغ التمويل ، مما يؤدى إلى زيادة مجال اختياراته ، ويزيد الإقبال على الإجارة لأنها أقل مخاطرة من القراض والمشاركة ، فالمصرف يملك الأصل المؤجر من ناحية ، ويتمتع بإيراد مستقر وسهل التوقع من ناحيةٍ أخرى ، كما أنها تدر على المؤجر إيراداً ، إضافةً إلى أن بعض المزايا الضريبية التى حصل عليها المؤجر يمكن أن تنعكس على المستأجر على شكل تخفيض فى الأجرة مما يؤدى إلى فاعلية كفاءة الإجارة مقارنة بغيرها من وسائل التمويل الأخرى [2] .

---

(١) د/ هيثم محمد الزغبى : الإدارة والتحليل المالى ، ص ٦٠ ، طبعة دار الفكر – عمان ٢٠٠٠ م .

(٢) أ/ محمد عبد العزيز حسن زيد : الإجارة بين الفقه الإسلامى والتطبيق المعاصر ، السابق ، ص ٣٤

الفصل الثانى

نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك ومزاياها

تمهيد :

تعد الإجارة المنتهية بالتمليك من المعاملات القديمة ، وإن اختلفت مسمياتها ، فوجدت في القانون الإنجليزى وعرفت باسم الليزنج ، وانتشر التعامل بهذه المعاملة لما تحققه من مزايا عديدة وفوائد محققة للمتعاملين به .

وبظهور الصحوة الإسلامية التي نادت بأسلمة المصارف صارت الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى القنوات الرئيسة للتمويل الإسلامي ، والتي تحتل مكاناً مرموقاً بين وسائل التمويل المستخدمة لديها ، وانتشر التعامل بها في أول الأمر في دول الخليج العربي ، ثم انتقلت إلى سائر البلدان الإسلامية لما تحققه من أهمية كبيرة ، سواء للمؤجر أو للمستأجر أو للاقتصاد العام .

وقد قسمت هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث :

المبحث الأول : تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك .

المبحث الثاني : أهمية التمويل بالإجارة فى الحياة الاقتصادية .

المبحث الثالث : الخطوات العملية لإتمام الإجارة المنتهية بالتمليك .

المبحث الأول

تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك

ترجع فكرة الإيجار المنتهى بالتمليك إلى القانون الإنجليزي ، حيث لجأ أحد التجار فى انجلترا إلى هذه الطريقة بهدف رواج مبيعاته ، وهذه الطريقة كانت تعرف فى القانون الأنجلوأمريكى باسم hir pur chass ، وهذه الطريقة تشجع العملاء على الإقبال على السلعة عن طريق بيعها بالتقسيط مع وجود ضمان كافى للتاجر ، حيث تبقى العين المبيعة مملوكة له ، وانتشرت هذه الطريقة بسرعة ملحوظة نتيجة إنتاج الصناعات الكثيرة ، فلجأت إليها العديد من المصانع الكبيرة بهدف تسويق منتجاتها .

ثم تزايد انتشار هذا العقد أو هذه المعاملة ، مما جعل المشرع يقوم بتنظيمه بنصوص قانونية منذ بداية القرن العشرين ، وتناوله فقهاء القانون تحت مسمياتٍ عدّة كالإيجار الساتر للبيع ، أو البيع الإيجارى ، أو الإيجار المملك [(١)] .

وعندما دخلت المؤسسات المالية كوسيط بين المتعاملين أو العاقدين تطور هذا العقد إلى عقد الليزنج leazing ، أو ما يسمى بالإيجار الائتمانى ، بل سمت هذه المؤسسات نفسها بمؤسسات الليزنج ، وكان ذلك فى أمريكا عام ١٩٥٣م ، وفرنسا عام ١٩٦٢ ، ولم يظهر هذا العقد فى القانون المصرى حتى اليوم .

إلا أنه بانتقال هذه الفكرة إلى فرنسا وجدت التفرقة بين المنقول والعقار عند التعاقد ، لأن الانتفاع بالمنقول لمدةٍ طويلة يفقده كثيراً من أهميته الاقتصادية ويقربه من نهاية عمره الافتراضى ، مما يجعل المنتفع يزهد فى تملكه بعد طول الاستعمال ، لذلك تدخل المشرع الفرنسى فى ١٠/ ١/ ١٩٧٨م لتنظيم هذا التعامل حمايةً للمستهلكين وإبطالاً للشروط التى قد تعتبر تعسفية فى هذا العقد .

---

(١) د/ إبراهيم دسوقى أبو الليل : البيع بالتقسيط والبيوع الائتمانية الأخرى ، ص ٣٠٤ ، طبعة جامعة الكويت ١٩٨٤م ، الوسيط ، للسنهورى ، ٤/ ١٧٧ .

أما القضاء فى فرنسا فقد أكد أن البيع الإيجارى الوارد على المنقول يتضمن عملية قانونية لا تقبل التجزئة ، وهى مكونة من البيع والإيجار معاً ، وكذلك المقابل الواحد ، وبالتالى فتكييف هذا العقد يجعله ذا طبيعة تعاقدية ، يبدأ إيجاراً وينتهى بيعاً ، ولا يجوز اعتباره بيعاً منذ انعقاده ، لأن المؤجر يظل مالكاً للعين ، ويتحمل تبعة هلاكها طوال مدة الإيجار إلا إذا كان هناك اتفاق مخالف [1].

أما إذا كان محل التعاقد عقاراً فإن الأمر يختلف فى ذلك تماماً ، فمع أن هذا العقد يسمح للمستأجر بالحصول على عقار مقابل دفعات متفرقة دون دفع أى مقدم مالى ، إلا أنه يحرمه من كافة الضمانات فى حالة الإعسار أو الإفلاس ، كما أنه لا يملك أى سلطة لإدارة هذا العقار ، وذلك على الرغم من أن التزاماته تجاوز التزامات المستأجر العادى [2] .

وامتاز عقد الليزنج بدخول طرفٍ ثالث فى هذه المعاملة ، وهى المؤسسات المالية التى تقوم بشراء الأشياء التى غالباً ما تكون تجهيزات كبيرة ، كالطائرات والقطارات والسفن وغير ذلك ، ولكنها لا تريدها لنفسها ، بل تشتريها لهذا الغرض ، حيث تقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترةٍ مناسبة للطرفين ، وغالباً ما تكون هذه الفترة طويلة ، وقد يتم تجديدها لفترةٍ أخرى ، ثم يقوم المستأجر بإعادة الشيىء الذى تم استئجاره إلى المؤسسة ، أو يقوم بتملكه مقابل ثمن معين يراعى فى تحديده المبالغ التى دفعها كأقساط إيجار ، فليس فى عقد الليزنج إلزام بشراء العين المؤجرة ، وتظل مملوكة للمؤسسة[3]

والجديد فى هذا العقد هو تدخل المؤسسة التى لا تريد شراء هذه المعدات ، وإنما تريد فقط تحقيق الأرباح من خلال هذه العملية ، ولذلك يقوم المستأجر نفسه بتحديد الأشياء التى يحتاجها بالمواصفات التى يريدها هو ، بل إن المؤسسة المالية قد تقوم بتوكيله هو فى شراء هذه المعدات باسمها ، أى أنه يكون فى بادىء الأمر وكيلاً ثم يتحول إلى مستأجر ، لذلك

---

(١) د/ محمد جبر الألفي : الإيجار المنتهى بالتمليك وصكوك التأجير ، مجلة مجمع الفقه ، الدورة ١٢ ، ١/ ٥٩٤ .

(٢) المرجع السابق .

(٣) د/ إبراهيم دسوقى أبو الليل : السابق ، ص ٣٠٧ .

يوجد بجانب عقد التأجير عقد توريد طرفاه الصانع أو المورد ، والطرف الثانى هو مؤسسة الليزنج التى تحتفظ بملكية هذه الأشياء ، وهى تنظر إلى كيفية استرجاع رأس مالها مع أرباحها ، وتأخذ فى الاعتبار نوعية هذه الآلات والمعدات وعمرها الافتراضى والأقساط التى تتسلمها مع قيمتها بعد انتهاء مدة الإجارة مع إعطاء المستأجر فى نهاية العقد الحق فى اختيار الشراء للعين المؤجرة ، وفى هذه الحالة إما أن يكون الشراء بسعر يحدد منذ البداية ، أو بسعر السوق السائد وتحميله تكاليف الصيانة والتأمين وغير ذلك .

وعلى ضوء ذلك عرف القانون الفرنسى الصادر فى ١٩٦٦/٦/٢م عقد الليزنج بأنه : عمليات تأجير المعدات والتجهيزات والآلات والعقارات ذات الاستعمال الصناعى والمشتراة خاصة بقصد هذا التأجير من قبل شركات تبقى محتفظة بملكية هذه التجهيزات ، ويكون من شأن هذه العمليات أن تخول المستأجر الحق فى شراء التجهيزات [(١)] .

المزايا المترتبة على الليزنج "البيع الإيجارى" :

يتميز البيع الإيجارى بمجموعة من المزايا ، أهمها [(٢)] :

١- إن نشاطه يهتم بالدرجة الأولى بمقدرة التدفقات النقدية للمستأجر على السداد ، دون التركيز على حجم أصوله ومقدار رأس ماله .

٢- إن ملكية العين المباعة لا تنتقل بأى حال إلى المشترى وتظل بيد البائع ، ولا تنتقل إلا إذا تم سداد جميع الأقساط ، وهذه الخاصية من أهم خصائص الإيجار المنتهى بالتمليك ، لأن العين لا تزال بيد البائع ، ويكون البائع مؤجراً والمشترى مستأجراً ، وتكيف الأقساط عند دفعها على أنها بدل الأجرة ، وبالتالى فالإجارة المنتهية بالتمليك من حيث المخاطر أقل خطراً من صيغ التمويل المصرفية الأخرى [(٣)] .

---

(١) السابق ، ص ٣٠٨ ، ٣٢٠ .

(٢) د/ محمد القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، مجلة مجمع الفقه ، السابق ، ١/ ٤٦١ وما بعدها .

(٣) يراجع فى نفس المعنى : د/ منذر قحف : الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، السابق ، ص ١/ ٣٧٠ .

٣- فى الغالب تجعل شروط عقد الليزنج هذا العقد أو هذه المعاملة من أفضل وسائل التمويل ، لأن المؤسسة المالية تقدم التمويل بنسبة ١٠٠٪ ، الأمر الذى لايحمل المقترض أى سيولة نقدية ، فى حين أن التمويل العادى يقدم بنسبة معينة مما يضطر معها المقترض لتغطية باقى السيولة ، وهو أمر قد يكون عسيراً فى بعض الأحيان .

٤- إن هذا العقد يحقق مرونةً أكثر فى تقدير أقساط الأجرة ، وذلك إذا ما تمت المقارنة بينه وبين أقساط سداد القروض فى حالة التمويل العادى ، ويرجع ذلك إلى أن هذه الشركات تركز على تحليل قدرة التدفقات النقدية على الوفاء بالتزامات المستأجر .

٥- يقوم المستأجر فى إطار نشاط الليزنج بتنزيل كافة مدفوعاته مقابل استقلال الأصل محل الإيجار من حسابات الأرباح والخسائر الخاصة بشروطه .

٦- إن الاستفادة من الليزنج لا تؤثر فى قدرة المستأجر على الاستفادة من وسائل التمويل الأخرى ، وذلك لأن التزاماته الناشئة عن عقد الليزنج تكيف على أساس كونها أحد مصروفات التشغيل ، ولا تدخل عند حساب معدلات المديونية ، وبالتالى لا تؤثر على القدرة الائتمانية للمستأجر .

٧- تفادى القيود التى تلتزم بها البنوك فى تمويلها للمشروعات ، أو إقراضها حيث جعلتها عاجزة عن إشباع حاجة الائتمان فى مختلف صوره .

٨- هذا العقد يدفع عجلة التنمية إلى الأمام لما يتمتع به من تسهيلاتٍ كبيرة تؤدى إلى تذليل مشكلات التشييد والمرافق التى ترجع أساساً إلى ضعف إمكانات أجهزة المقاولات الحالية [1] .

وقد نشرت جريدة الأهرام المصرية فى شهر أغسطس من عام ١٩٨٣م أن هيئة سوق المال المصرية تعتزم إدخال نظام الليزنج كوسيلة فعالة من

---

(١) د/ محمد القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ١/ ٤٦١ .

وسائل التمويل ، وذلك بالاشتراك مع بنك مصر إيران للتنمية ، فقد جاء فيها : " بالرغم من أن صدور قانون الاستثمار والمناطق الحرة كان إيذاناً بتحركٍ قوى على مدارج النمو الاقتصادى ، وهو تحرك يستهدف مسايرة التقدم التكنولوجى العالمى واستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية لكى تسهم بدور فعال فى دفع عجلة التنمية ودعم الصرح الاقتصادى لمصر المستقبل ، ومع أن البنوك المصرية والمشتركة قامت بدور فعال فى تمويل الكثير من المشروعات الجديدة ، إلا أن طبيعة القيود التى تلتزم بها البنوك التجارية جعلتها عاجزة عن إشباع حاجة الائتمان فى مختلف صوره ، فبدت فجوة واسعة لم تستطع أن تسدها فى مختلف الدول النامية ، إلا نوعية من شركات توظيف الأموال التى تقوم بمزاولة نشاط الليزنج أو التأجير المالى للعقارات والمنقولات المختلفة التى يستهدف سد احتياجات كافة القطاعات الإنتاجية والخدمية من الآلات والمعدات والمنشآت والتى عادة ما تعجز وسائل التمويل التقليدية عن مقابلتها "[1]

- وبناءً على ما سبق قامت هيئة سوق المال بالاشتراك مع بنك مصر إيران للتنمية بدراسة كافة الجوانب القانونية والمالية والمحاسبية والتسويقية المتعلقة بمثل هذا النشاط ، وذلك بالاستعانة بهيئة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولى للإنشاء والتعمير نظراً لخبرتها فى تقديم هذا النشاط فى العديد من البلدان النامية ، وعلى أثر النتائج الإيجابية للدراسات العديدة التى تم الانتهاء منها فى هذا الشأن يقوم حالياً بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية وشركة مانوفاكتشورز ليسنج الأمريكية إحدى كبرى الشركات العالمية المتخصصة فى هذا النشاط بالاضطلاع بمسئولية تأسيس أول شركة تأجير مالى فى مصر للمساهمة فى سد النقص الملموس فى هيكل ووسائل التمويل المتوسط والطويل الأجل المتاحة فى مصر حالياً[2]

---

(١) د/ على محى الدين القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، دراسة فقهية مقارنة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، الدورة ١٢ ، ٤٦١/١ ، وانظر جريدة الأهرام المصرية الصادرة فى أغسطس ١٩٨٣ م ، مقال بعنوان " الليزنج التأجير المالى كأداة مستخدمة فى مصر " .

(٢) د/ إسماعيل حسن : التأجير التمويلى للأصول والمعدات فى المصارف الإسلامية ، مجلة الاقتصاد الإسلامى ، العدد ٧١ شوال ١٤٠٧هـ ، ص ٣٢ .

وجعل البنك الإسلامى للتنمية عقد الإيجار المنتهى بالتمليك جزءاً من العمليات الاستثمارية التى يقوم بها ، حيث قام بتطبيق هذا العقد فى عام ١٣٩٧هـ ، ومنذ تطبيق هذا العقد وحتى عام ١٤١٠هـ استفاد من هذا العقد أكثر من عشرين دولة إسلامية ، وفى المملكة العربية السعودية اتجه الكثير من البنوك والشركات إلى تطبيق هذا العقد فى الوقت الحاضر ، وأقبل علية الكثير من الأفراد (١) .

وفى دول الخليج العربى فمما هو ملاحظ أن الساحة الاقتصادية تشهد تطوراً ملحوظاً فى استخدام الإجارة المنتهية بالتمليك ، سواءً على مستوى القطاع العام أو القطاع الخاص ، ففى الآونة الأخيرة لوحظ زيادة استخدام الإجارة المنتهية بالتمليك فى تمويل الأصول مرتفعة الثمن وحتى السلع المعمرة ، ونظراً للنجاح الذى تم تحقيقه للمؤسسات المالية التى اعتمدت الإجارة المنتهية بالتمليك فقد تم تأسيس شركات استثمارية مختصة بالإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، لاسيما الإجارة المنتهية بالتمليك ، ومن أحدث الشركات التى تم تأسيسها " شركة الوطنية للإجارة " والتى تم تأسيسها فى دولة قطر عام ٢٠٠٣ م ، وهى شركة مالية إسلامية متخصصة تقوم بجميع أعمال الإجارة ، ويشرف على نشاطها هيئة شرعية تعين من قبل الجمعية العمومية للشركة ، واستمر اكتتاب أسهمها من ٢٩/٤/٢٠٠٣ إلى ٣٠/٥/٢٠٠٣ ، ولاقت هذه الشركة رواجاً كبيراً ، حيث تم تغطية الأسهم المعروضة للاكتتاب بما يعادل ٦ – ٧ أضعاف قيمتها (٢)

وفى مجال بيع السيارات انتشرت الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل ملحوظ ونتيجة لانتشار بيع السيارات بهذه الطريقة فقد نتج عن ذلك إشكاليات كثيرة حيث أوردت صحيفة الوطن السعودية أنه يوجد فى مدينة جدة عشرة آلاف عميل متعثر عن سداد التزاماتهم تجاه شركات بيع السيارات بطريق الإجارة المنتهية بالتمليك (٣).

---

(١) د/ خالد الحافى : الإجارة المنتهية بالتمليك فى ضوء الفقه الإسلامى ، السابق ، ص ٦٥ .
(٢) صحيفة الراية القطرية ، الصادرة بتاريخ ٣١/٥/٢٠٠٣ م .
(٣) صحيفة الوطن السعودية ، العدد رقم ٢٦٦٨ الصادر فى ٢٩/٧/٢٠٠٠ م .

وفـى عـام ٢٠٠٣م أصـدر بيـت التمويـل الكـويتى بطاقـات تمويـل للمشتريات من السلع المعمرة ، كـالأجهزة الالكترونيـة والأثـاث والهواتـف النقالة والسيارات عن طريق الإجارة ، وتقـوم الفكـرة علـى أسـاس إعطـاء البنك المتعامل معه بطاقة تمويلية ائتمانية تمكنه من شراء تلك السلع بأسعارها السوقية على أن يدفع البنك للتاجر أثمان تلك السلع فى الحـال ، ويحوزهـا المشترى على أنه مستأجر لها إجارة تنتهى بالتمليـك علـى أن يـدفع أقـساطاً إيجارية لمدة ٢٤ شهراً مع إمكانية التمديد دون زيادة فى الأقـساط ، فـإذا أتم المستأجر دفع هذه الأقساط كان من حقه تملـك تلـك الـسلع والهـدف مـن إصدار تلك البطاقات التمويلية الإيجارية ، والتى تعد الأولى من نوعهـا فـى العالم هو توفير بطاقات ائتمانية تحمل مزايا البطاقات الائتمانيـة العاديـة مـع موافقتها للمتطلبات الشرعية [١] .

وفى القطاع الحكومى اتجهت العديد من الحكومات إلى تمويـل المـشاريع عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك ، وهو ما تم تنفيـذه فـى المملكـة العربيـة السعودية ، حيث قامت الحكومة بتكليف شركات ومؤسـسات مـن القطـاع الخاص ببناء ما تحتاجه الدولة من مدارس ومرافق عامة على أن تقوم الدولة بعد ذلك باستئجار هذه المنشئات بطريق الإجارة المنتهيـة بالتمليـك ، حيـث تتملكها بعد مضى مدة معينة [٢] .

(١) يراجع موقع www.islamicfi.com .
(٢) صحيفة الجزيرة السعودية ، العدد ٩٨٣٩ الصادر فى ١٩٩٩/٩/٤ م .

المبحث الثانى

أهمية التمويل بالإجارة فى الحياة الاقتصادية

مما لا شك فيه أن الإجارة تلعب دوراً فعالاً فى حياة الأفراد والجماعات، فعن طريقها يكون بمقدور الفرد الحصول على حاجاته التى لا يستطيع تملك أصولها ، أى أن الإجارة تقوم بدور الوسيط ، فتحقق التوازن بين الاحتياجات والإمكانات ، وعدم الاعتداد بها يؤدى إلى التضييق على الناس ، وقد جاءت نصوص فقهاء المسلمين دالة على هذا المعنى :

يقول الكاسانى : " إن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد ، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة ، لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها ، أو أرض مملوكة يزرعها ، أو دابة مملوكة له يركبها ، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ، ولا بالهبة والإعارة ، لأن نفس كل واحدٍ لا تسمح بذلك فيحتاج إلى الإجارة فجوزت لحاجة الناس كالسلم ونحوه " [(1)] .

وقال ابن قدامة : " إن الحاجة إلى المنافع كالحاجة إلى الأعيان فلما جاز العقد على الأعيان وجب أن تجوز الإجارة على المنافع ، ولا يخفى ما بالناس من الحاجة إلى ذلك ، فإنه ليس لكل أحدٍ دار يملكها ولا يقدر كل مسافر بعير أو دابة يملكها ، ولا يلزم أصحاب الأملاك إسكانهم وحملهم تطوعا ، وكذلك أصحاب الصنائع يعملون بأجر ، ولا يمكن كل أحدٍ عمل ذلك ، ولا يجد متطوعاً به ، فلا بد من الإجارة لذلك ، بل ذلك مما جعله الله طريقاً للرزق حتى إن أكثر المكاسب بالصنائع " [(2)] .

وللتمويل بالإجارة أهمية سواء للمؤجر أو المستأجر ، وكذلك بالنسبة للاقتصاد الدولى [(3)] :

---

(1) بدائع الصنائع ، ٤/ ١٧٤ .

(2) المغنى ، لابن قدامة ، ٥/ ٢٥٠ .

(3) د / منذر قحف : الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، الدورة ١٢ ، ١/ ٣٥٥ ، د/ شوقى أحمد دنيا : الإجارة المنتهية بالتمليك ، دراسة اقتصادية فقهية ، مجلة مجمع الفقه الاسلامى ، الدورة ١٢ ، ١/ ٥٧٢ ، د/ على محى الدين القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ١/ ٤٦٠ .

أولاً : أهمية الإجارة بالنسبة للمستأجر :

تكمن أهمية الإجارة بالنسبة للمستأجر فى النواحى الآتية :

١- الاستفادة من الأصول الرأسمالية فى نشاطه دون حاجة إلى شرائها ، الأمر الذى يتيح له توظيف أمواله واستثمارها فى أغراض ونواحٍ أخرى ، فهى كما يقال عنها تمويل من خارج الميزانية ، وتظهر أهمية ذلك بشكلٍ واضح كلما زاد ثمن هذه الأموال وكلما غلبت حالة الفساد .

٢- الحماية من آثار التضخم ، ويظهر ذلك فى حالات طول مدة الإجارة ، وكانت الأجرة محددة وشاعت حالة التضخم .

٣- تحقيق إمكانية التوسع فى مشروعه وسرعة الحصول على المعدات المطلوبة والمتطورة دون حاجة إلى التوسع فى عدد الملاك ، أو اللجوء إلى طرح أسهم جديدة ، وما قد يؤدى إليه ذلك من مشكلات .

٤- تهيىء الإجارة للمشروع فرصةً جيدة لبرمجة نفقاته فى المستقبل والتعرف عليها سلفاً مع عدم تحميله لمشكلات الاستهلاك والمخصصات .

٥- الاستفادة من بعض المميزات المتعلقة بالضرائب ، إذ إن الأجرة تخصم من الأرباح قبل فرض الضريبة عليها ، على عكس ما لو كانت حصة مشاركة فهى توزيع للربح وليست عبئاً عليه ، ومن ثم فلا يستفيد من تخفيض الضرائب مما يجعل التمويل بهذه الأداة غالباً أقل تكلفة من غيره ، خاصةً وأن المؤجر يعرض معداته بسعرٍ منخفض نظراً لما يتمتع به من مميزات ضريبية .

٦- تعد الإجارة بالنسبة للمستأجر آداة مغايرة لغيرها من الأدوات التمويلية ، مما يتيح لطالب التمويل الحصول على احتياجاته وفقاً لأفضل الشروط .

ثانياً : أهمية الإجارة بالنسبة للمؤجر [1] :

١- تتيح الإجارة للمؤجر فرصة توظيف أمواله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلى .

٢- وجود ضمان قوى على عكس ما لو تم التمويل من خلال البيع الآجل أو المنجم ، حيث إن الأصل المؤجر ما زال على ملكيته ، وبالتالى يستطيع استرداده عند الحاجة دون قدرة المستأجر على التصرف فيه ، أو مشاركة الغرماء له عند إفلاس المستأجر .

٣- الاستفادة من بعض المميزات الضريبية التى توفرها الكثير من القوانين المعمول بها .

٤- تتيح الإجارة للمؤجر إمكانية تخطيط إيراداته المستقبلية ، وفى بعض صور التأجير يضمن المؤجر استمرارية التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجى للأصل ، وكذلك تحميل المستأجر بعض الضمانات والمخاطر .

٥- التمويل بالإجارة يمكن المؤسسات الإسلامية من الاشتراك مع المؤسسات التقليدية فى تقديم التمويل المطلوب ، الأمر الذى يحقق للمؤسسات المالية مجالاتٍ أكثر ، وفرصٍ أوسع للاستفادة من خبرات الغير .

٦- فى بعض الأحوال تكون الإجارة مخرجا جيدا لتوظيف الأموال دون التفريط فى ملكيتها ، مثل أموال الوقف وبعض الأموال الحكومية .

ثالثاً : أهمية الإجارة بالنسبة للاقتصاد العام [2] :

١- تساهم الإجارة فى توظيف ما يوجد لدى المجتمع من موارد وطاقات وخبرات .

---

(١) د/ منير إبراهيم هندى : الفكر الحديث فى مجال مصادر التمويل ، ص ٥٦٣ ، طبعة منشأة المعارف – الإسكندرية ١٩٩٨ م .

(٢) د/ منير هندى : الفكر الحديث فى مجال مصادر التمويل ، السابق ، ص ٥٦٤ ، د/ أحمد محمود نصار : الإجارة بين التراث الفقهي والتطبيقات المعاصرة فى مجال التمويل الإسلامى ص ٥٦ ، طبعة جامعة اليرموك – الأردن .

٢- تساهم الإجارة فى إقامة المشروعات دون تباطؤ كبير فى انتظار الحصول على التمويل اللازم ، وبالتالى عدم التعرض للتضخم والارتفاع المستمر فى أسعار المعدات ، كما أنه يتيح للمشروعات الوطنية فرصة الاستفادة من المعدات الحديثة .

٣- لا يؤدى التمويل بطريق الإجارة إلى إرهاق الميزان التجارى للدولة ، خاصة إذا ما كان القائم بالتمويل شركة أجنبية ، حيث لا يضطر المستثمر الوطنى إلى شراء هذه المعدات من الخارج .

٤- تلعب الإجارة المنتهية بالتمليك دوراً هاماً فى دعم القطاعات الزراعية والصناعية والتجارية من خلال إجارة الآلات والمعدات الزراعية والصناعية الحديثة واستخدامها فى العملية الإنتاجية ، وفى نهاية مدة الإجارة تنتقل الملكية إلى المستأجر .

٥- يتيح التمويل المصرفى بطريق الإجارة المنتهية بالتمليك فرصة الاشتراك مع المؤسسات المالية التقليدية فى تقديم التمويل المطلوب ، ومن أبرز الأمثلة على ذلك : اشتراك شركة الراجحى المصرفية مع بنك تشيزمانهاتن فى تقديم تمويل لتأجير طائرات لشركة طيران الإمارات مما يحقق للمؤسسات المالية مجالاً أوسع للاستفادة من خبرات الغير [1] .

ومع هذه الأهمية الملحوظة التى لا يمكن إغفالها سواء على المستوى الفردى أو الجماعى ، إلا أن هناك بعض السلبيات التى تحيط بهذا العقد ، من بينها المشاكل القانونية التى أفرزها التطبيق العملى لهذه المعاملة ، ومنها أيضاً : الاختلاف الكبير بين المصارف الإسلامية فى الأساليب والأسس التى يتم بها إثبات الأرباح ، إضافة إلى أن هذه المعاملة تحتاج إلى رقابة متقنة ، حرصاً على عدم التلاعب فى عقودها .

وحسماً لهذه السلبيات فقد تم فى ١٩٩١/٢/٢٦ م إنشاء هيئة أطلق عليها اسم " هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية "

---

(١) د/ منير إبراهيم هندى : الفكر الحديث فى مجال مصادر التمويل ، السابق ، ص ٥٦٣ .

(AAOIFI) وهى مؤسسة مستقلة تهدف إلى وضع المقاييس المحاسبية لعمل المؤسسات المالية الإسلامية بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ، واشترك فى تأسيس هذه الهيئة كل من : دلة البركة ، والبنك الإسلامى للتنمية ، ومجموعة فيصل ، وبنك الراجحي ، وبيت التمويل الكويتى ، والأعضاء المساعدين ، فهم مجموعة كبيرة جداً من البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية ممن يختارون الالتزام فى تعاملاتهم بأحكام الشريعة الإسلامية [١]

وبشأن الإجارة المنتهية بالتمليك فقد وضعت الهيئة معايير تقضى بأنه إذا تعذر على المستأجر إتمام العقد لسبب خارج عن إرادته ، فإن الأقساط المدفوعة تراجع على أساس اعتبار العقد إجارة تشغيلية وليست تمويلية ، ويؤخذ عندها من المستأجر أجرة المثل عن المدة التى شغلها على أساس وضع الجوائح فى الفقه الإسلامى .

---

(١) يراجع الموقع الالكترونى للهيئة على شبكة الانترنت WWW.AAOIFI.COM .

المبحث الثالث

الخطوات العملية لإتمام الإجارة المنتهية بالتمليك

لإتمام عملية الإجارة على النحو الذى يحقق الهدف منها ، ينبغى القيام ببعض الإجراءات والخطوات ، وهذه الخطوات قد تختلف فى بعض الأحيان فى مؤسسة عن الأخرى ، إلا أن هذا الاختلاف يكون طفيفاً لا يمس العناصر الجوهرية فى المعاملة ، وهذه الخطوات هى :

أولاً : دراسة العملية :

تلك الدراسة التى تعد نقطة البدء ، وتشتمل هذه الدراسة على خطوتين:

الأولى : يتقدم المستأجر بطلب إلى المصرف الذى يعد مؤجراً ، يطلب منه تأجير معدات أو سلعة ، ويرفق بالطلب المستندات التالية [1] :

- دراسة جدوى اقتصادية عن المشروع المطلوب تمويل معداته إن أمكن.
- طبيعة المعدات أو السلع ومصدرها .
- فاتورة مبدئية بالثمن .
- الضمانات المقدمة للوفاء بالتزاماته تجاه المصرف .
- المدة الإيجارية المطلوبة .
- مركزه المالى .
- الميزانيات ، الضرائب ، التأمينات .
- السجل التجارى ، أو البطاقة الضريبية .
- أية مستندات أخرى .

---

(١) د/ عمر عبد الله كامل : القواعد الفقهية الكبرى وأثرها فى المعاملات المالية ، ٢/ ٢٠٤ ، طبعة دلة البركة ، د/ عبد الله خالد أمين : ، د/ سفيان حسين سعيد : العمليات المصرفية الإسلامية والطرق المحاسبية الحديثة ، ص ٢٢٤ ، طبعة دار وائل للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ٢٠٠٨ م .

وهذا الطلب من المتعامل يعد إيجاباً من ناحيته كمستأجر ، ولا يتم العقد إلا إذا وجد قبولاً من المصرف الذى يعتبر مؤجراً ، ويجب أن يحدد فى الطلب مواصفات المعدات أو السلع بكل دقة .

الثانية : يقوم المصرف بدراسة موقف المتعامل من خلال ما يلى :

- الاستعلام عن المتعامل من حيث سمعته الدينية والتزامه الأخلاقى.
- الاستعلام عن سمعة المتعامل ومقدرته المالية والائتمانية والتسويقية وخبرته العملية من مصادر مختلفة .
- إجراء استعلام عن السلعة .
- أخذ قرار الموافقة بعد التأكد من صحة الإجراءات السابقة .

ثانياً : تنفيذ العملية [1] :

يتم تنفيذ العملية باتباع الخطوات التالية :

١ - يقوم المصرف بشراء المعدات أو السلع من البائع ، أو العين المراد تأجيرها وتملكها ، ويدفع الثمن المطلوب .

٢- يجوز للمصرف أن يمنح توكيلاً للمستأجر فى استلام العين أو السلع ، وإنهاء كل ما يتعلق بها من الجهات الإدارية .

٣- يمكن للمصرف إعطاء توكيل للمستأجر بأن يرجع بالضمان مباشرةً على البائع فى حالة وجود عيوب فى تلك المعدات .

٤ - بعد تحقق المستأجر من المعدات ومن مطابقتها للمواصفات المحددة ، يقوم بتحرير محضر استلام يقدمه إلى المصرف ، وهو بهذا يعتبر قد تسلم العين ، ولهذا المحضر أهمية خاصة ، إذ يترتب عليه انتهاء عقد

(١) د/ أحمد محمود نصار : الإجارة بين التراث الفقهى والتطبيقات المعاصرة فى مجال التمويل الإسلامى ، السابق ، ص ٥٧ ، د/ محمود حسين الوادى ، د/ حسين محمد سمحان : المصارف الإسلامية ، الأسس النظرية والتطبيقات العملية ، ص ٢١٠ ، طبعة دار المسيرة – الأردن ٢٠٠٧ م .

البيع المبرم بين المصرف والبائع ، وانتقال تبعة هلاك المعدات إلى المشترى .

٥- بعد محضر الاستلام يوقع الطرفان عقد الإيجار ، لأن المصرف قد ملك العين أو الأصل المطلوب ملكية تامة شرعية ، لذا جاز له أن يؤجره ، أما إذا تم العقد قبل ذلك فالمصرف لم يتملك الأصل المطلوب [(١)] .

ثالثاً : المتابعة :

يقوم كل من الطرفين بالالتزامات المفروضة عليه طوال مدة سريان العقد ، حيث يلتزم المصرف بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه ، وذلك بتسليمه العين حتى انتهاء المدة ، ويشمل التسليم توابع العين المؤجرة التى لا يتحقق الانتفاع المطلوب إلا بها حسب العرف ، كما يلتزم المستأجر بدفع الأقساط الإيجارية فى الآجال المحددة المتفق عليها ، ويتم إعداد تقارير دورية عن المتابعة .

رابعاً : انتهاء عملية التاجير :

يتم انتهاء عملية التأجير بإحدى طرق ثلاث :

الأولى : رد العين المؤجرة إلى المصرف :

تنتهى عملية التأجير إذا لم يرغب المستأجر فى شراء العين المؤجرة أو استئجارها لمدة إجارةٍ أخرى ، فيجب عليه عندئذٍ إعادتها مع ضرورة أن تكون فى حالةٍ جيدة ، ولا يلتفت فى هذا الشأن إلى التلفيات التى تحدث نتيجة الاستعمال العادى أو طول عمر المعدات ، وإذا ثار نزاع بشأن الحالة التى تم رد المعدات عليها ، فإن هذا الخلاف يتم حسمه بتحكيم أحد الموردين أو المنتجين ذوى الخبرة ، ويتم رد المعدات على نفقة ومسئولية المستأجر ، وفى حالة التأخير يلتزم المؤجر بالتعويض ، ويتم تحديد مقدار

---

(١) د/ أحمد محمود نصار : الإجارة بين التراث الفقهى والتطبيقات المعاصرة فى مجال التمويل الإسلامى ، السابق ، ص ٥٨ ، د/ محمد عثمان شبير : المعاملات المالية المعاصرة فى الفقه الإسلامى ، ص ٣٢٣ ، طبعة دار النفائس – الأردن ، الطبعة الرابعة ١٤٢٢هـ – ٢٠٠١ م

التعويض بواسطة هيئة الرقابة الشرعية ، ولا يترك لموظفى الاستثمار أو إدارة المصرف [1]

الثانية : إعادة التأجير :

فى بعض الأحوال يتم تضمين عقد الإيجار وعداً بأن يعيد المؤجر المعدات للمستأجر مرة أخرى بعد انتهاء المدة الأولى فى حالة رغبة المستأجر، وفى حالة خلو العقد من مثل هذا الوعد فإن إعادة التأجير تتم وفقاً لاتفاق جديد بين المصرف والمتعامل معه [2] .

الثالثة : تمليك العين المؤجرة :

قد ينص أحياناً فى عقد التأجير على حق المستأجر فى شراء المعدات محل العقد عند نهاية مدة الإجارة حال رغبته فى ذلك ، وفى هذه الحالة يتم تنفيذ الاتفاق ، ويصبح المستأجر مالكاً للعين والمنفعة ، وهذا الحق يستمد مصدره من الوعد الذى صدر من جانب المصرف ، فالمستأجر ليس ملزماً بالشراء ، ومع ذلك فإن المصرف يجعل من مصلحة المستأجرين ألا يعدلوا عن ممارسة خيار الشراء أبداً ، لأن السعر يكون محدداً ومساوياً للقيمة الباقية لاستهلاك الأجهزة والمعدات ضريبياً ÷ وهذه القيمة تكون دائماً أقل من القيمة التجارية للمعدات ، لذلك يقبل المستأجرون على الشراء ، حتى عند عدم الحاجة إلى المعدات ، إذ يمكن لهم القيام بشرائها وبيعها وكسب الأرباح من وراء تلك العملية [3] .

---

(١) د/ عبد الله خالد ، د/ سعيفان حسين : العمليات المصرفية الإسلامية ، السابق ، ص ٢٢٥

(٢) د/ أحمد محمود نصار : الإجارة بين التراث الفقهى والتطبيقات المعاصرة فى مجال التمويل الإسلامى ، السابق ، ص ٥٨ .

(٣) د/ محمود حسين الوادى : المصارف الإسلامية ، السابق ، ص ٢١١ .

٤٨

الفصل الثالث

الحكم الشرعى في الإجارة المنتهية بالتمليك

تمهيد :

إن الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك أمر يحتاج إلى بحث متأن ومستفيض ، نظراً للتشعب الملحوظ فى حالاتها وصورها ، لذا فإن بحث هذه المسألة يتطلب أولاً عرض الصور التى تتم بها الإجارة فى المصارف الإسلامية ، ثم بيان الأسس التى من خلالها يمكن إعطاء الحكم الشرعى ، وبعد ذلك كله نقوم بتطبيق الأسس المعروضة على صور الإجارة المنتهية بالتمليك لإصدار الحكم الشرعى ، مشيراً فى النهاية إلى أحكام الضمان والصيانة للعين المؤجرة تمليكاً ، وذلك فى المباحث الثلاثة الآتية :

المبحث الأول : صور الإجارة المنتهية بالتمليك .

المبحث الثانى : الحكم الشرعى للإجارة المنتهية بالتمليك .

المبحث الثالث : الضمان والصيانة للعين المؤجرة .

المبحث الأول

صور الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الأول

صور الإجارة المنتهية بالتمليك في الواقع المصرفي

الصورة الأولى :-

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة ينتهى بتمليك الشيء المؤجر – إذا رغب المستأجر فى ذلك – مقابل ثمن يتمثل فى المبالغ التى دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الشيء المؤجر خلال المدة المحددة ، ويصبح المستأجر مالكاً أى مشترياً للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون حاجة إلى إبرام عقد جديد .

وهذه الصورة هى أول الصور ظهوراً ، حيث ظهرت فى انجلترا عام ١٨٤٦ م ، وهى الصورة الأكثر شهرة ، خاصة فى البنوك التجارية والمؤسسات المالية غير الإسلامية [(١)] .

ويمكن تصوير صيغة العقد وفقاً لهذه الصورة على النحو التالى :

أجرتك هذه السلعة بأجرة فى كل شهر – أو فى كل عام – هى كذا لمدة خمس سنوات – مثلاً – على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها فى السنوات الخمس كان الشيء المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة فى هذه السنوات ، وقال الآخر : قبلت ، فالعقد بهذه الصورة هو إجارة منتهية بالتمليك ليس فيها ثمن سوى الأقساط التى تم دفعها على أنها أجرة .

الصورة الثانية :

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل أجرة محددة فى مدة محددة للإجارة على أن يكون

---

(١) د/ رفيق المصرى ، مراجعة علمية لكتاب عقد الإجارة المنتهية بالتمليك للدكتور / سعد بن ناصر التشرى ، السابق ، ص ١١٣ .

للمستأجر الحق فى تملك العين المؤجرة فى نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ هو كذا.

ويمكن تصوير صيغة هذا العقد على النحو التالى :-

أجرتك هذه السلعة لمدة كذا بأجرة هى كذا على أنك إذا وفيت بسداد هذه الأقساط خلال هذه المدة بعتك هذه السلعة - إذا رغبت فى ذلك بثمن هو كذا ، ويقول الآخر : قبلت .

وهذه الصورة يمكن تفريعها إلى صورتين :

الأولى : أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزيا .

الثانية : أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً حقيقياً .

الصورة الثالثة :

أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل أجرة محددة فى مدة محددة ، على أن يكون للمستأجر فى نهاية مدة الإجارة أحد خيارات ثلاث :

الأول : تملك الأعيان المؤجرة مقابل ثمن يراعى فى تحديده المبالغ التى سبق له دفعها كأقساط إيجار ، وهذا الثمن يكون محدداً عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد .

الثانى : مد مدة الإجارة لفترة إيجارية أخرى بقيمة إيجارية أقل بكثير من المدة الأولى .

الثالث : إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها وهذه الصورة هى نوع من التعاقد الحديث للإجارة المنتهية بالتمليك ، وهى التى تسمى فى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥م المعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بالتأجير التمويلى ، أو عقد تمويل المشروعات ، ومن خلاله يمكن أن يوكل المصرف العميل فى شراء هذه السلعة من الجهة المنصوص عليها طبقا للمواصفات المتفق عليها كماً وكيفاً وسعراً [1].

---

(١) د/ وهبه الزحيلى : المعاملات المالية المعاصرة ، السابق ، ص ٤٠٥ وما بعدها .

الصورة الرابعة :

وهى المعروفة بالتأجير التمويلى اللاحق ، أو البيع مع الاستئجار ، وفيها يلجأ المشروع – البائع – إلى التأجير التمويلى اللاحق فى حالة حاجته الماسة إلى السيولة النقدية سواءً للقيام بعمليات الإحلال والتجديد ، أو لمواجهة ظروف طارئة وعجزه عن توفير تلك السيولة ، وفى ذات الوقت لا يمكنه أن يلجأ إلى بيع أصول مشروع لتوفير تلك السيولة ، لذلك يبحث عن وسيلة أخرى توفر له تلك السيولة التى يحتاجها ، وفى ذات الوقت يحتفظ بتلك الأصول حتى يمكنه ممارسة نشاطه .

والبديل الفعال لهذا المشروع هو أن يبرم عقداً مع إحدى الشركات العاملة فى التأجير التمويلى بموجب هذا العقد ببيع المشروع لشركة التأجير التمويلى الأصول الإنتاجية المملوكة له ، وبذلك يحصل على ثمنها فى الحال فيسد حاجته من النقود ، ويشترط فى عقد بيعها إلى شركة التأجير التمويلى أن تقوم شركة التأجير بتأجير هذه الأصول إليه ، وبذلك يحتفظ المشروع أى البائع بحيازته للأصول الإنتاجية التى قام ببيعها إلى شركة التأجير التمويلى ، إلا أن حيازته فى هذه الحالة تكون بوصفه مستأجراً وليس مالكاً .

ويتمتع المشروع المستفيد " المستأجر " هنا أيضا بخيار تملك الأصل المؤجر فى نهاية مدة الإيجار المتفق عليها ، وذلك بالثمن المتفق عليه فى العقد[1] .

الصورة الخامسة :

وهى الإجارة المنتهية بالتمليك بطريق الهبة ، وفيها يتم إبرام عقد الإجارة مقروناً بوعدٍ من المؤجر بهبة العين للمستأجر بعد سداد جميع الأقساط .

---

(١) د/ السيد السخاوى : التأجير التشغيلى والتمويلى ، السابق ، ص ٢٦٢ ، نقلاً عن د/ نجوى إبراهيم : عقد الإيجار التمويلى ، ص ١٠٤ ، وبيع التقسيط للدكتور / رفيق المصرى ص ١٢٦ .

الصورة السادسة :

وهى إجارة تنتهى بالتمليك عن طريق البيع التدريجى للعين المؤجرة ، وصورتها " أن يتفق المؤجر – المصرف – مع المستأجر على إجراء عقود إجارة متتالية للحصة التي يملكها المؤجر عن كل فترة إيجارية ، وفى مقابل ذلك يدفع المستأجر مبلغاً محدداً عن كل فترة إيجارية مقابل ذلك الجزء ، إضافة إلى مبلغ آخر يتم دفعه لشراء أسهم أو أجزاء من العين المؤجرة [1]

الصورة السابعة :

وهى الإجارة المبتدئة بالتمليك : وفيها يتم الاتفاق على أن تباع العين المؤجرة للمستأجر عند بدء مدة الإجارة مع استثناء منافع العين من البيع لمدة الإجارة ، ثم يتم بعد ذلك بيع هذه المنافع لمشترى العين بعقد إجارة جديد للمدة المعلومة [2] .

تحليل صور الإجارة المنتهية بالتمليك :

من خلال الصور السابقة للإجارة المنتهية بالتمليك ، والتى تم عرضها يجد الباحث نفسه أمام عدة حقائق وجملة تساؤلات تطرح نفسها على ساحة الواقع .

أولاً : الحقائق :

إن الألفاظ والعبارات مهما بلغت دقتها لا يمكن بحال من الأحوال إخفاء القصد والمبنى الذى أراده المتكلم أو العاقدان ، وقد تعددت الألفاظ والاصطلاحات التى تطلق على تلك المعاملة _ الإجارة المنتهية بالتمليك – وهذه الاصطلاحات على تنوعها تؤدى بنا إلى جملة حقائق منها :

أولاً : إن الغرض الرئيس من إجراء هذه المعاملة هو التمليك ، فالقصد والغاية نقل الملكية للشيء محل التعاقد .

---

(١) د/ منذر القحف : الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، السابق ، ص ١٦

(٢) المرجع السابق .

ثانياً : إن الطريقة التى يتم بها نقل الملكية تختلف من صورةٍ إلى أخرى وقد يكون هذا الاختلاف نابعاً من طبيعة العمل والنظام الذى تقوم به المؤسسة المالية مانحة التمويل .

ثالثاً : إن الهدف الأساسى من اعتماد المؤسسات المالية الإسلامية لهذه الصيغة التمويلية – كما يقول أنصارها – هو الابتعاد قدر الإمكان عن الربا وجذب المتعاملين إلى المصارف الإسلامية وسد حاجاتهم ، وتلبية رغباتهم فى إطار التعامل الشرعى وحثهم على عدم اللجوء للمصارف الربوية .

رابعاً : إن المؤسسات المالية الإسلامية مانحة التمويل اتخذت من الإجارة وسيلة لإتمام البيع مستقبلاً ، وقد يكون ذلك راجعاً إلى رغبتها فى ضمان سداد المبالغ أو الأقساط المستحقة ، وعدم تحملها لأية ضمانات قد تثقل كاهلها ، وبالتالى فالإجارة ليست مقصداً رئيساً فى المعاملة ، بل هى مجرد حيلة ، ولذلك يطلق على هذه المعاملة فى بعض الأحيان " الإيجار الساتر للبيع " .

ثانياً : التساؤلات :

إن البحث فى طبيعة هذه المعاملة وبيان حكمها الشرعى ليس بالأمر الهين ، لاسيما وأن التعامل بتلك الصيغة انتشر انتشاراً واسعاً ، لذا فإن هناك جملة أسئلة لا بد من الإجابة عليها أو على الأقل طرحها ، وهى :

أولاً : معلوم أن المعاملة بصورها المتعددة تعد عقداً جديداً ، أى عقد غير مسمى لم يكن معهوداً لدى الفقهاء القدامى ، وبالتالى فلا مناص من تخريجه وبيان حكمه الشرعى تحت مظلة عقد آخر بطريق القياس عند وجود العلة التى تجمع بينهما ، فأى العقود يمكن إلحاقها به

ثانياً : هذه المعاملة تدور بين البيع والإجارة ، وكلا العقدين من عقود المعاوضات ، أى عقود يبذل فيها كل طرف مقابلاً لما يأخذه ، فهل المعاوضة فى هذه المعاملة معاوضة حقيقية أم معاوضة صورية موهومة قصد بها الحيلة

ثالثاً : مع دوران تلك المعاملة بين البيع والإجارة فهل توافرت فيها الأركان المطلوب توافرها فى كل من عقدى البيع والإجارة .

رابعاً : السلعة التى يجرى التعامل عليها وقت إبرام الإجارة المنتهية بالتمليك هل هى مملوكة للمؤسسة المالية أو مملوكة لغيرها ، إذ إن ملك المتعاقد للشىء محل التعاقد من الشروط التى اشترطها الفقهاء ، وإن كان فى المسألة خلاف سأذكره فى حينه ، فإذا كانت ملكاً للمؤسسة فقد انتهى الأمر، وإن لم تكن مملوكة لها فقد قامت المؤسسة بالتعامل على سلعةٍ مملوكة لغيره ، وهو أمر يحتاج إلى نظر فقهى .

خامساً : على فرض التسليم بملكية المؤسسة للسلعة ، فهل هذه الملكية حقيقية أم حكمية ، بمعنى هل قام المصرف بقبضها فعلياً ممن اشتراها منه ، أم أنها ما زالت فى حوزته ، وبالتالى تثور مسألة البيع قبل القبض .

سادساً : قرر الفقهاء أن عقد البيع من عقود المعاوضة المعقود عليه فيها هو السلعة والثمن ، فأين الثمن فى هذا البيع ، هل الأقساط الإيجارية تعد ثمناً علماً بأنها فى الأصل أجرة ، فهل يتصور أن يكون القسط ثمناً وأجرة فى ذات الوقت .

سابعاً : إن الأجرة التى تم استيفاؤها إنما هى فى مقابلة المنفعة طوال مدة الإيجار ، والثمن يكون فى مقابل ملك الرقبة ، فإذا اعتبرناها أجرة للمنفعة فأين ثمن الرقبة ، وإن اعتبرناها ثمناً للرقبة فأين مقابل المنفعة .

ثامناً : الثمن فى البيع لا بد وأن يكون مقارباً لقيمة العين أو مساوياً لها، فهل الثمن الرمزى أو التافه الذى يدفع مقابلاً للعين فى نهاية مدة الإجارة يعد ثمناً يصلح لانعقاد البيع ، أم أنه وضع فقط لاستيفاء الشكل .

وكان الثمن رمزياً فى هذه الصورة ، لأنه روعى عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية أنها تعادل فى مجموعها ثمن السلعة الحقيقى مع ما أضيف إليه من ربح ، وهذا الثمن الرمزى وضع لتحقيق هدفين :

أحدهما : إظهار الاتفاق على أنه كان فى البداية عقد إجارة.

ثانيهما : إنه فى النهاية عقد بيع .

ولما كان لكل عقدٍ خصائصه وأحكامه وآثاره ، وهما يريدانه فى صورة إجارة فى أول الأمر ضماناً لحقوق المؤجر التى يريدها من وراء شراء هذه

السلعة لمصلحة المستأجر ، ويريدانه بيعاً فى نهاية الأمر ، لأن المستأجر يكون فى حاجة إليها ، وأن المؤجر استوفى حقه وتحقق مقصده ، إذ ليس هدفه اقتناء هذه السلعة وإنما هدفه تنمية أمواله بصورةٍ تضمن له حقوقه .

ولا شك أن هذه الصورة فى ظاهرها - عقد إجارة ابتداءً وعقد بيع انتهاء - أى أن هذا الاتفاق احتوى على عقدين ، عقد ناجز هو عقد الإجارة اقترن به شرط فاسخ يبدأ بعده عقد البيع ، وعقد معلق على شرط وهو عقد البيع ، وإنما كان معلقاً على شرط ، لأن التصور لهذه الصورة أن يقول : آجرتك هذه السلعة بأجرة هى كذا ، ولمدة هى كذا ، على أنك إذا سددت هذه الأقساط الإيجارية حتى نهاية المدة المحددة بعتك هذه السلعة بثمن هو كذا ، وهو المبلغ الرمزى السابق الإشارة إليه [1] .

تاسعاً : مراعاة ثمن العين عن طريق زيادة الأجرة المستحقة طوال فترة الإيجار، هل هذا الأمر مقبول شرعاً ، وهل يجوز للمؤسسة أو المؤجر الزيادة فى الأجرة عن قيمة المنفعة المستوفاة .

عاشراً : اشتراط التمليك فى نهاية الإجارة يثير إشكالاً فقهياً ، إذ إنه جمع بين عقدين فى عقدٍ واحد ، أو أبرم تصرفين فى تصرفٍ واحد ، فما حكم هذا التصرف من المنظور الفقهى .

حادى عشر : في بعض صور تلك المعاملة يعد المصرف المستأجر بأن يملكه العين فى نهاية العقد ، فهل يجبر المؤجر على الوفاء بهذا الوعد ، أم أن له حق العدول ، ومن ناحية أخرى هل من حق المستأجر فى نهاية الإجارة رفض تملك العين ، وفى كل الأحوال ضمان العين المؤجرة يقع على عاتق من ؟ .

(١) د/ حسن الشاذلى : الإيجار المنتهى بالتمليك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، العدد ١٢ ، ٤/٢٦١٢ ، ٢٦١٣ .

المطلب الثانى

صور الإجارة المنتهية بالتمليك فى القانون

يقـرر القانونيون أن الإيجار المنتهى بالتمليك يتخذ عدة صور تختلف فيما بينها فى بعض جزئياتها ، هى [1] :

الأولى : الايجار الساتر للبيع :

وهذا يتحقق فيما إذا كان قصد العاقدين هـو البيـع بالتقـسيط ، ولكـن البائع يخاف من عـدم اسـتطاعة المشترى دفـع الأقـساط فيعمـد إلى تـسميته بالإيجار ، ولا يذكر البيع مطلقـا فـى العقـد ، حتـى لا تنتقـل ملكيـة العـين المؤجرة إليه ، ولكنهما يتفقان على أنه إذا وفى المـشترى بالأقـساط المطلوبـة انقلب الإيجار بيعاً ، ولذلك نصت المادة ٤٣٠/ ٤ من القانون المدنى المصرى على أن أحكام البيع بالتقـسيط تـسرى علـى هـذا العقـد حتـى ولـو سمـى المتعاقدان البيع إيجاراً ، ويترتب على ذلك أن الإيجار الساتر للبيع يعتبر بيعـاً محضاً ، وتسرى عليه أحكام البيع بالتقسيط من انتقال ملكية المبيع للمـشترى معلقة على شرط واقف منذ إبرام العقد ، وأنه إذا أفلس المشترى لم يـستطع البائع أن يسترد المبيع من التفليسة ، لكن إذا حجز دائنوا المشترى على العين فإن البائع يستطيع أن يفسخ البيع ، كما أن له حق امتياز على العين يتقدم به على دائنى المشترى .

الثانية : الإيجار المقترن بوعد بالبيع :

فى هذه الصورة تكون النية واضحة فى أنه بيع بالتقسيط ، وذلـك بـأن يريده المتعاقدان فى الحقيقة بيعاً بالتقسيط من البداية ، وآيـة ذلـك أن يجعـل المؤجر الوعد بالبيع الصادر منه معلقـاً علـى شـرط وفـاء المـستأجر بأقـساط الإيجار فى مواعيدها ، وأن يجعل الثمن فى حالة ظهور رغبـة المـستأجر فـى الشراء هو أقساط الإيجار ، وقد يضاف إليها مبلغ رمزى ، ففى هذا الغـرض يكون العقد بيعاً بالتقسيط لا إيجاراً ، ويعتبر المشترى مالكاً تحت شرطٍ واقف

(١) الوسيط للسنهورى ، ٤/ ١٧٧ وما بعدها ، د/ سليمان مرقس : شـرح عقـد الإيجـار ، ص ٧٤ ، طبعة ١٩٨٤ ، القاهرة .

فلا يكون مبدداً إذا تصرف فى المبيع قبل الوفاء بالثمن ، ولا يستطيع البائع استرداده من تفليسة المشترى .

الثالثة : الإيجار الجدى المقترن بوعد بالبيع :

حيث تكون الأجرة مناسبة للعين المستأجرة ، ويكون الثمن الموعود به عند البيع ثمناً حقيقياً جدياً مستقلاً عن أقساط الأجرة ومتناسباً مع قيمة العين ففى هذا الفرض يكون العقد إيجاراً لا بيعاً بالتقسيط ، ولا يتم البيع تلقائياً بنهاية المدة المحددة ، وإنما بعقد جديد .

الرابع عقد الليزنج : وقد سبق الحديث عنه تفصيلاً [(١)]

(١) يراجع ص .... وما بعدها من هذا البحث .

المبحث الثانى

الحكم الشرعى للإجارة المنتهية بالتمليك

بما أن الإجارة المنتهية بالتمليك تتعدد صورها وتختلف كل صورةٍ عن الأخرى ، كان لا بد لبيان الحكم الشرعى فيها من الوقوف على بعض الأسس الشرعية ، والإجابة على بعض التساؤلات التى تفرضها طبيعة هذه المعاملة ، لبيان الرأى الشرعى بخصوصها ، ثم تنزيل ما ننتهى إليه على صور الإجارة المنتهية بالتمليك للوقوف على الرؤية الكاملة لكل صورةٍ على حدة.

لذا قسمت هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب .

المطلب الأول : الفتاوى الصادرة في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك

المطلب الثاني : الأسس الشرعية الحاكمة للإجارة المنتهية بالتمليك .

المطلب الثالث : الحكم التحليلي لصور الإجارة المنتهية بالتمليك .

المطلب الأول

الفتاوى الصادرة في موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك

أولاً : "فتوى هيئة كبار العلماء بشأن الإيجار المنتهى بالتمليك" :

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد :

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دورته التاسعة والأربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناءً على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين .

وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في الرياض ابتداءً من تاريخ ٢٩/ ١٠/ ١٤٢٠ هـ استأنف دراسة هذا الموضوع ، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

أولاً : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع لأنه ملك المشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشترى بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها فتلفها عليه عيناً ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تفريط .

ثانياً : إن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفى به قيمة المعقود عليه ، بعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه .

مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه العين بباعتبار أنها مؤجرة ، ولا يرد عليه ما أخذ منه بناءً

على أنـه استوفى المنفعـة ، ولا يخفـى مـا في هـذا مـن الظلـم والإلجـاء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير .

ثالثاً : إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقـراء في الـديون حتـى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكـة ، وربمـا يـؤدي إلى إفـلاس بعـض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء .

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهـو أن يبيـع الـشيء ويرهنه على ثمنه ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقـة العقـد واستمارة الـسيارة ونحو ذلك .

والله الموفق

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

رئيس المجلس

عبد العزيز بن عبد الله بن محمد آل الشيخ

الأعضاء :

- صالح بن محمد اللحيدان
- راشد بن صالح بن خنين
- محمد بن إبراهيم بن جبير – له وجهة نظر مخالفة لهذا القرار
- عبد الله بن سليمان بن منيع – له وجهة نظر مخالفة لهذا القرار .
- عبد الله بن عبد الرحمن الغديان .
- صالح بن فوزان الفوزان .
- محمد بن صالح العثيمين .
- عبد الله بن عبد الرحمن البسام – غير موافق على تحريم العقد .
- ناصر بن حمد الراشد .
- محمد بن عبد الله السبيل .

- د/ عبد الله بن محمد بن إبراهيم آل الشيخ .
- محمد سليمان البدر .
- عبد الرحمن بن حمزة المرزوقي .
- د/ عبد الله بن عبد المحسن التركي .
- محمد بن زيد آل سليمان .
- د/ بكر بن عبد الله أبو زيد .
- حسن بن جعفر العتمى .
- د/ عبد الوهاب بن إبراهيم أبو سليمان .
- د/ صالح بن عبد الرحمن الأطرم – لم يحضر لمرضه .

ثانياً : فتوى الشيخ الشنقيطي :

سئل الشيخ محمد بن محمد المختار الشنقيطى عن حكـم التـأجير المنتهـي بالتمليك فأفتى بحرمة هذا العقد ، وجاء فى تعليله لحرمته ما نصه [1] :

" التأجير المنتهي بالتمليك من بيوع الغرر التي لا تجوز شرعاً ، والسبب في هذا أنه يقول لك خذ هذه السيارة واستأجرها كل شهر بمائة أو بـألف إذا استأجرها عشرة شهور فإنه تملكها تدفع خمسة آلاف وتملكها ، السبب في هذا أنه أدخل عقدين في عقد واحد صفقتين في صفقة واحدة ، وهذا كالبيعتين في بيعة منهي عنه لوجود الغرر في تداخل العقود فـلا هـو بيـع محـض ولا هـو إجارة محضة ، فقد يشتري السلعة بقصد البيـع فيكـره علـى الإجـارة ، وقـد يريده إجارة ، ويكره على البيع فتداخل العقود من هذا الوجه موجب للغرر هذا بسيط ويسير .

---

(١) يراجع موقع الشنقيطى على شبكة المعلومات
http://www.shankeety.com/zm١٢٠.htm

لكن الأدهى والأمر أنه إذا استأجرها شهراً اختلف حالها حينما أخذها عن حالها بعد عشرة أشهر لا ندرى بعد عشرة أشهر هل يتعطل فيها شىء ، هل تكون صفتها على الصفة الموجودة ، ولا شك أن استنفاد الشيء عشرة أشهر أو حتى شهر لا ندري كيف يكون حاله بعد شهر فيكون من بيع مجهول الحال ، وعليه لا يصح البيع من كلا الوجهين ، ويعتبر من البيوع المحرمة ، هذه كلها بيوع دخيلة على المسلمين ، المسلمون إما أن يبيعوا وإما أن يؤجروا .

الإجارة لها أحكامها والبيع له أحكامه ولا يختل المشتري ترغيباً في عقد على عقد ، ولذلك قالوا من البيوع المحرمةأن يقول له أبيعك داري على أن تبيعنى سيارتك فكأنه يقول : أجرها لك على أن تشتريها وكأن ذلك يقول : أشتريها منك على أن تؤجرها لي ، وهذا من تداخل العقود مع ما فيه مما قلناه من الغرر ، ثم لا ندرى أولاً انظر لو أخذها بعد عشرة أشهر أنت تقول: لا يجوز بيع الجنين في بطن أمه لو ضمناً أن الجنين حي موجود الآن ، هل نضمن أنه تخرجه أمه حياً ما نضمن ، ولذلك تجد العلماء يقولون : تحريم رسول الله (ص) لبيع الأجنة في حديث ابن عمر الصحيح " نهى رسول الله ﷺ عن بيع حبل الحبلة " سببه الجهالة بالسلامة ، والجهالة بالسلامة أى أننا نجهل أن يسلم بعد خروجه من بطن أمه ، كذلك السيارة مجهولة السلامة بعد إجارتها المدة المذكورة أفرض أنه خلال العشرة الأشهر تعطل جهازها الذي يتحكم في سرعتها ويتحكم في سيرها ما الحكم ؟

يقول لك : اعطيتك جهازاً جديداً لا ترغب وتقول : أنا كنت أمل أن تبقى بقوتها ، وقد يأتي بعد عشرة أشهر ، وينظر إليها فإذا حالها تختلف فيكون حينئذ البيع لا هو منعقد ولا مال يعنى متردد قد ينعقد وقد لا ينعقد ، فأصبحت عقود مترددة ، البيع إذا وقع يتم ولا يصبح البيع متردداً ففيه جهالة الحال ، وفيه الجمع بين العقود على وجه التردد ، وكذلك – أيضاً – فيه أن البيع ماض وغير ماض ، متى انعقد البيع – يا إخوان – ؟ حينما يقول له تستأجر السيارة عشرة أشهر وتشتريها بخمسة آلاف بعد عشرة أشهر متى انعقد البيع ؟ انعقد البيع أثناء الصفقة أليس كذلك ؛ ومع ذلك لا ندرى هل المستأجر يتم الصفقة أو لا يتم ؟ يقول : ما ألزمك بالبيع إن شئت تشتريها فالبيع يلزمك ، وإن شئت ما تشتريها ما يلزمك إذاً البيع متردد أو

لا؟ متردد ، وعلى هذا لا يصح مثل هـذه العقـود لمكـان التـداخل ووجـود الجهالة من الوجوه التي ذكرنا ، والله – تعالى – أعلم .

ثالثاً : فتوى الشيخ سلمان العودة [1]

ورد إلى فضيلته سؤال نصه ما يلـي : فـضيلة الـشيخ سـلمان العـودة – وفقه الله تعالى – أستأذن سماحتكم في طرح قضية مرت بي .وأريد الاستفتاء حولها ، عملاً بقول الله – تعالى – " فاسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمـون " : بحمد من الله الذي لا يحمد على مكزوه سواه تورطت منذ سنة ونـصف في سيارة بنظام التأجير المنتهي بالتمليك ، ورغبة مني في الزواج ، ولأن هـذه السيارة أثقلت كاهلي بالديون استعد أخي الأصغر بوفائها بدلاً عني ، ولكنه خائف من حرمة التأجير المنتهى بالتمليك ، علماً بـأنني قـد اقتنيـت الـسيارة قبل صدور الفتوى بتحـريم الإيجـار المنتهـى بالتمليـك بثلاثـة أشـهر ، وقـد تعاملت به لعدم وضوح الحكم الشرعي فيه ، ولحاجتي الماسة لشراء سـيارة ، فهل من حرج في بيعي السيارة لأخي ؟ أرجو من فضيلتكم الرد علـى ذلـك مشكورين ، وليته يكون على عجل ، لأنني مـرتبط بـأخي ، وهـو في حاجـة ماسة إلى السيارة .

وجاء نص الجواب كما يلي :

" الإجارة المنتهية بالتمليك هى مـن العقـود الجديـدة الحادثـة ، دخلـت الأسـواق الإسـلامية في أوقـات متـأخرة ، ورغـب فيهـا النـاس لملاءمتهـا لظروفهم ، وتلبيتها لحاجتهم ، مع وجود الثقة فيها للطرفين ، حيـث يـضمن كل منهما حقه ، فيستفيد المستأجر من العين مدة الإجارة ، وهي على ضمان المؤجر ، ثم تؤول إليه ملكيتها بعد انتهاء مدة الإجارة ، ويستفيد المؤجر مـن تأجير العين مع بقائها في ملكه لو أخل المستأجر بالعقد ، ومن ثـم لا تـضيع عليه العين المؤجرة ، ونظـراً لحداثـة هـذا العقـد وطروئـه ، فقـد اختلـف في تكييفه الفقهي ، ولعل مرد هذا الخلاف هـو محاولـة تخريجـه علـى عقـد مـن العقود الفقهية السابقة ، مع مراعاة تأثيره على مستخدميه ، والأظهر أنه عقد جديد الأصل فيه الجواز – كسائر العقود – ما لم يـصادم نـصاً شـرعياً ، ولا

(١)(http://www.islamtoday.net/pen/show_question_contentl.cfm?id= ٥٨٨٤

حاجة إلى تخريجه على عقد من العقود بناءً على الأصل المتقدم ، فيكون عقد إجارة بين المؤجر والمستأجر ، ينتهى بتمليك المستأجر للعين بناءً على عقد – مقرون بعقد الإجارة – ببيع العين أو هبتها ، إذا وفى المستأجر أقساط الأجرة ، ولا مانع من ذلك فإن الجمع بين عقدي البيع والإجارة في عقد واحد جائز .

ونقل الشيخ سلمان العودة نصوصاً عن الفقهاء ثم قال بعد ذكره لها .... : وإذا كانت نصوص الفقهاء بالجواز على العقود التي يجمع فيها بين عقدي البيع والإجارة معاً ، فكذلك العقود التي يترتب أثر بعضها على الوفاء بالعقد الآخر ، فهو عقد مستقر وقائم على الإجارة في الأصل وتملك العين بعد ذلك عقداً آخر مترتب على الوفاء بعقد الإجارة ، وتقييد عقد الإجارة أو البيع بشروط يتراضى عليها المتعاقدان الأصل فيه الجواز ما لم تصادم نصاً شرعياً أو تخالف المقصود من العقد كما قال شيخ الإسلام ، ولا نص في المنع من تقييد لزوم عقد البيع أو الهبة – المقارن لعقد الإجارة – بالوفاء بأقساط الأجرة ، قال الله تعالى " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود " وقال صلى الله عليه وسلم " المسلمون عند شروطهم " .... ويمكن تعديل صورة الإجارة المنتهية بالتمليك بأن يكون العقد عقد بيع وإجارة ، وعقد البيع معلق لزومه على تمام مدة الإجارة وسداد جميع الأقساط ، وجواز تعليق العقود على الشروط هو اختيار شيخ الإسلام ابن تيمية وابن القيم والشيخ عبد الرحمن السعدى ، بناءً على أن الأصل في العقود والشروط الصحة ، ولتعليق النبى صلى الله عليه وسلم الولاية بقوله : أميركم زيد ، فإن قتل فجعفر ، فإن قتل فعبد الله بن رواحة ، ...... ، ويمكن أن تكون صورة العقد المتقدم عقد إجارة مقروناً بعقد بيع مشروط فيه الخيار للمؤجر إذا لم يلتزم المستأجر بشروط العقد ، ولا مانع من ذلك شرعاً .

أقول : وإذا كانت بعض عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التى تجريها بعض الشركات والمؤسسات تخالف نصاً كالشروط التي يظهر فيها الظلم للمستأجر أو التي يتبرأ فيها المؤجر ضمان العين التي لا تزال في ملكه نحو ذلك ، فإن هذه الشروط لا تقر بل يمكن تعديل هذه الشروط وإصدار صيغة موافقة للقواعد الشرعية ، لكن لا يحكم على العقد بالإبطال جملة وتفصيلاً ، دون تمييز بين أنواع العقود والشروط ، لأن في ذلك مخالفة للأصل ، وهو الجواز والحل .

المطلب الثاني

الأسس الشرعية الحاكمة للإجارة المنتهية بالتمليك

عادةً ما تحتاج العقود المستجدة إلى ربطٍ بالقواعد الفقهية ، وبالأصول التى اعتمدها الفقهاء ، حيث لا توجد تلك العقود بألفاظها وأحكامها صراحةً فى كتب الفقهاء ، بل لا بد من إعمال العقل للوصول إلى ما يمكن تطبيقه عليها من خلال الآراء والأقوال التى ذكرها الفقهاء ، والإيجار المنتهى بالتمليك يستوجب عينا التعرض لبعض الجزئيات الهامة التى تؤثر فى بيان الحكم الشرعى تأثيراً ملحوظاً ، ومن هذه الأسس : مسألة بيع ملك الغير ، حيث إن المصرف الإسلامى يقوم بالاتفاق مع العميل على السلعة المطلوبة ومواصفاتها قبل شرائه لها من منتجها ، كذلك لم يقم بقبضها وإدخالها فى حوزته ، مما يثير مسألة قبض الشيء المبيع هل هو شرط فى صحة بيعه مرة أخرى ، أيضا فإن المصرف يشترط على العميل البيع بمجرد سداد الأقساط ، فهل اشتراط البيع فى الإيجار يجوز شرعاً أم لا ؟ وإن كان يجوز ذلك فهل يقبل عقد البيع التعليق على الشرط ، وهو فى مسألتنا سداد الأقساط ، ثم يثور التساؤل أخيراً عن مدى الإلزام بالوعد ، حيث إن المصرف وعد العميل بالبيع بمجرد سداد الأقساط .

وأعرض للأسس التي يبنى عليها الحكم الشرعى بشيءٍ من التفصيل ، وذلك فى الفروع التالية [1] :

(١) تعرضت لهذه الأسس بالقدر الذى يتفق مع ما يقتضيه البحث مع التركيز على المسائل الجوهرية ، مشيراً إلى المراجع الأصلية لمن أردا المزيد من التفصيل .

الفرع الأول

مدى حرية الأفراد فى إنشاء عقود جديدة

تعد المعاملات هى عصب الحياة وقوامها ، إذ هى الوسيلة لكسب المال ، وقد فصل الشارع أحكام بعض المعاملات ، وأجمل بعضها ، إلا أن الواقع وما يستجد فيه من أحداث ، يفرض معاملات مستحدثة لم يكن للسابقين بها عهد ، وبالتالى كان لا بد من تحديد دقيق لمدى جواز إنشاء عقود جديدة ، وهى المسألة التى عرفت لدى الفقهاء بمسألة الأصل فى المعاملات هل هو الحظر أم الإباحة .

وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة ، وكان خلافهم على مذهبين :

المذهب الأول :

ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية ، والمالكية ، والشافعية ، والحنابلة إلى أن الأصل فى المعاملات الإباحة حتى يرد الدليل على الحظر (1) .

ويتضح عند مطالعة هذا المذهب أنه على إطلاقه ، وهو محل نظر إذ إن فخر الإسلام البزدوى قيد هذا المذهب بزمن الفترة ، فقال : " إن الناس لن يتركوا سدى فى شىء من الأزمان ، وإنما هذا بناءً على زمن الفترة ، لاختلاف الشرائع ووقوع التحريفات ، فلم يبق الاعتقاد ، والوثوق على شىء من الشرائع ، فظهرت الإباحة بمعنى عدم العقاب " (2) .

المذهب الثانى :

ذهب ابن حزم الظاهرى ، وبعض المالكية إلى أن الأصل فى المعاملات الحظر حتى يرد الدليل على الإباحة (3) .

---

(1) الذخيرة ، لأحمد بن إدريس القرافى ، 1/ 155 ، طبعة دار الغرب الإسلامى الطبعة الأولى 1994م ، التمهيد فى أصول الفقه ، 4/ 269 ، تحقيق / محمد حسنين هيتو ، طبعة مؤسسة الرسالة – بيروت .

(2) غمز عيون البصائر شرح الأشباه والنظائر ، للحموى ، 1/ 223 ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت .

(3) الإحكام فى أصول الأحكام ، لابن حزم الظاهرى ، 5/ 15 ، طبعة مطبعة العاصمة – القاهرة ، إحكام الفصول فى أحكام الأصول ، للباجى ، ص 681 ، طبعة دار الغرب الإسلامى ، الطبعة الأولى 1415هـ – 1995م .

الأدلـــة

أدلة المذهب الأول :

استدل أصـحاب المـذهب الأول القـائلون بـأن الأصـل فـى المعـاملات الإباحة بالكتاب ، والسنة ، والمعقول :

أولا : الكتاب :

أ – قـولـه تعـالـى : ﴿ هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُم مَّا فِي الأَرْضِ جَمِيعاً ﴾[1] .

وجه الدلالة :

أخبر الله عز وجل فى الآية بأنه خلق لنا كل ما فـى الأرض علـى وجـه المنة والتفضل علينا ، وأبلغ وجوه المنة أن تنتفع بها على الإطلاق فكان هـذا دليلاً مثبتاً للإباحة[2] .

المناقشة :

نوقش الاستدلال بهذه الآية بأنها خارجة عن محل النزاع ، وليس لها فى الإباحة مدخل ، لأن الله تعالى ذكر هذه الآية فـى سـياق حديثـه عـن العلـم والقدرة ، وتصريف المخلوقات بقدرته بحكم إرادته عز وجل[3]

ب – قوله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾[4]

وجه الدلالة :

أمر الله عز وجل بالوفاء بـالعهود ، والأمـر ورد عامـاً مطلقـاً ، فيـشمل الوفاء بكل العهود ما دامت لا تشتمل على مخالفةٍ شرعية ، فكان ذلك دليلاً على أن الأصل فى المعاملات الإباحة[5] .

---

(١) صدر الآية رقم ٢٩ من سورة البقرة .
(٢) غمز عيون البصائر ، ١/ ٢٢٤ .
(٣) أحكام القرآن ، لابن العربى المالكى ، ١/ ٢٤ ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت .
(٤) صدر الآية رقم ١ من سورة المائدة .
(٥) تفسير المنار ، ٦/ ١٢١ .

المناقشة :

ناقش ابن حزم استدلال الجمهور بهذه الآية بأنها ليست عامة ، بل هى خاصة ببعض العهود التى دل الدليل على إباحتها ، فلا يدخل فيها ما لم يبحه الدليل [(١)] .

جـ - قوله تعالى : " قل لا أجد فيما أوحى إلى محرماً على طاعم يطعمه " [(٢)] ، وقوله تعالى : ﴿ قُلْ تَعَالَوْا أَتْلُ مَا حَرَّمَ... الآية [(٣)] ﴾ .

وجه الدلالة :

إن الله عز وجل فى هاتين الآيتين وفى غيرهما قد فصل المحرمات ولعل السبب فى ذلك قلة المحرمات مقارنة بالمباحات وما دامت المحرمات قد فصلت كان ما عداها مباحاً ، ما دام أنه جاء موافقاً للكتاب والسنة .

د - قوله تعالى : ﴿ وقد فصل لكم ما حرم عليكم إلا ما اضطررتم إليه ﴾ [(٤)] .

وجه الدلالة :

إن كل ما لم يبين الله تحريمه من المطاعم والمشارب والملابس والعقود والشروط لا يجوز تحريمها ؛ لأن الله عز وجل فصل لنا ما حرمه علينا ، فما كان من هذه الأشياء حراماً فلا بد من أن يكون تحريمه مفصلاً [(٥)] وما دام ذلك كذلك فيكون الأصل فى المعاملات الإباحة .

ثانياً : السنة :

استدلوا من السنة بأحاديث كثيرة ، أقتصر منها على ما يلى :

---

(١) المحلى ، لابن حزم الظاهرى ، ٨/ ٤١٤ .
(٢) جزء الآية رقم ١٤٥ من سورة الأنعام .
(٣) الآية رقم ١٥١ من سورة الأنعام .
(٤) جزء الآية رقم ١١٩ من سورة الأنعام .
(٥) إعلام الموقعين ، ١/ ٢٨٩ ، طبعة دار الحديث - القاهرة .

أ – قوله ﷺ : " ما أحل الله فهو حلال ، وما حرم فهو حرام ، وما سكت عنه فهو عفو ، فاقبلوا من الله عافيته ، فإن الله لم يكن لينسى شيئاً "[1] .

وجه الدلالة :

بين النبى ﷺ فى الحديث أن الحكم الشرعى فى المسائل على ثلاثة أقسام:

الأول : حلال بتحليل الله له .

الثانى : حرام بتحريم الله له .

الثالث : مسكوت عنه لم يحكم بتحليله ولا بتحريمه ، فهو عفو لا حرج فاعله ، وهذا القسم يتضمن الشروط والعقود المسكوت عنها ، فلا يجوز القول بتحريمها ، إذ أن السكوت عنها ليس من باب النسيان والإهمال ، بل هو رحمة ، وقد صرحت النصوص بأنها على الإباحة عدا ما حرمه الله[2]

المناقشة :

الاستدلال بهذا الحديث غير مسلم ؛ إذ المسكوت عنه لا يصح أن يوصف لا بالإباحة ، ولا بالحرمة ، ولا يمكن القول إن الشرع أذن فيه فكل ما فيه أنه مسكوت عنه ، وقد اختلف الأصوليون فى المسكوت عنه على قولين : أحدهما : أنه مباح ، والثانى : أنه محمول بالشبه والتعليل على قسم المباح أو المحظور[3] .

---

(١) الحديث أخرجه الترمذى ، كتاب اللباس ، باب ما جاء فى لبس الفراء وقال : حديث غريب لا نعرفه مرفوعاً إلا من هذا الوجه ، سنن الترمذى ، ٤/ ٢٢٠ ، وابن ماجه ، كتاب الأطعمة ، باب أكل الجبن والسمن ، سنن ابن ماجة ، ٢/١١١٧ ، وعبد الرزاق فى المصنف ، كتاب الأطعمة ، باب أكل لحم الفيل ، ، ٤/ ٥٣٤ ، والحديث أخرجه الحاكم فى المستدرك ، وقال : حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه ، المستدرك ، ٤/ ١٢٨ .

(٢) إعلام الموقعين ، ١/٢٥٩ ، ٢٦٠ ، الموافقات ، للشاطبى ، ١/ ١٦٢ ، طبعة المكتبة التوفيقية – القاهرة .

(٣) البحر المحيط فى أصول الفقه ، للزركشى ، ٦/ ١٤ ، طبعة دار الصفوة ، الطبعة الثانية ١٤١٣هـ - ١٩٩٢م .

الجواب :

يجاب عن هذه المناقشة بأمرين :

الأول : إن معنى قولهم بإباحة المسكوت عنه هو العفو عنه أى لا مؤاخذة =ولا إثم على من فعله .

الثانى : القول بأن المسكوت عنه محمول على الشبه والتعليل محل نظر لأن العفو في اللغة هو ترك الشيء ، فحمله على الحظر مخالف لذلك [1] .

ب – قوله ﷺ : " إن الله فرض فرائض فلا تضيعوها ، ونهى عن أشياء فلا تنتهكوها ، وحد حدوداً فلا تعتدوها ، وسكت عن أشياء من غير نسيان فلا تبحثوا عنها " [2] .

وجه الدلالة :

نهى رسول الله ﷺ عن السؤال عن الأشياء المسكوت عنها من قبل الشارع ، لا لأن العلة هى النسيان ؛ بل هى الرحمة والتخفيف.

قال ابن عباس : ما رأيت قوماً خيراً من أصحاب محمد ﷺ ، ما سألوه إلا عن ثلاث عشرة مسألة حتى قبض ، كلهن فى القرآن [3] .

جـ – ما رواه سعد بن أبى وقاص أن النبى ﷺ قال : " إن أعظم المسلمين في المسلمين جرماً من سأل عن شىء لم يحرم ، فحرم من أجل مسألته " [4] .

---

(١) الموافقات ، للشاطبى ، ١/ ١٦٢ .

(٢) الحديث أخرجه البيهقى ، كتاب الضحايا ، باب ما لم يذكر تحريمه ولا كان فى معنى ما ذكر تحريمه مما يؤكل أو يشرب ، ١٠/ ١٢ ، والطبرانى فى الكبير برقم ، ٢٢/ ٢٢١ ، والدار قطنى ، كتاب الرضاع ، ٤/ ١٨٣، ١٨٤ ، ورواه الهيثمى فى مجمع الزوائد ، وقال : رجاله رجال الثقات ، ١/ ١٧١ .

(٣) الموافقات ، للشاطبى ، ٤/ ٣١٤ ، ٣١٥ .

(٤) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب الاعتصام بالكتاب والسنة ، باب ما يكره من السؤال وتكلف ما لا يعنيه ، برقم ، ٦/ ٢٦٥٨ ، ومسلم ، كتاب الفضائل ، باب توقيره ﷺ وترك إكثار سؤاله عما لا ضرورة إليه أو لا يتعلق به تكليف ، برقم ، ٤/ ١٨٣١ .

وجه الدلالة :

دل هذا الحديث على أن الأشياء لا تحرم إلا بتحريم خاص لقولـه ﷺ " لم يحرم " ، ودل على أن التحريم يكون لأجل المسألة ، فبين بذلك أنها بدون ذلك [1] .

ووهم ابن حزم عند بيانه لهذا الحديث ، ففسره بـأن كـل مـا لم يـأت بـه تحريم من الله تعالى فهو محرم [2] ، وبهذا التفسير يكون ابن حـزم بـذلك قـد خالف الأصل العام وهو الإباحة كمـا أن الله قـد ذكـر المحرمـات وعـددها لقلتها ، وأجمل المباحات لكثرتها .

ثالثاً : المعقول :

استدلوا من المعقول بثلاثة أوجه :

الأول : إن الله عز وجل فرق بين العبادة والمعاملة ، فالله تعالى لا يعبد إلا بما جاء على ألسنة رسله ، لأن العبادة حق الله على عباده ، وهو الذى شرعه ورضى به على هذا النحو ، أما العقود والشروط والمعاملات فهى عفو حتى يحرمها ، وما دام أن الله قد سكت عن إباحة ذلك وتحريمه ، فيكون عفواً لا يجوز الحكم بتحريمه وإبطاله فإن الحلال ما أحله الله ، والحرام ما حرمه الله ، المسكوت عنه عفو ، وبالتالى فكل شـرط أو عقد أو معاملـة مسـكوت عنهـا لا يجوز الحكم بتحريمها [3] .

الثانى : إن إذن الشارع ليس شرطاً فى صحة العقود ، فلو عقد العاقدان عقداً لا يعلمون حله ولا حرمته ، فإن الفقهاء يصححونه ، فلو كان إذن الشارع شرطاً فى صحة العقود لم يصح عقد إلا بعد ثبوت إذنه ، ولم يقل بذلك أحد [4] .

---

(١) مجموع الفتاوى ، لابن تيمية ، ٢١/ ٥٣٧ .
(٢) الإحكام فى أصول الأحكام ، لابن حزم ، ٨/ ٤٩٩ .
(٣) إعلام الموقعين ، لابن القيم ، ١/ ٢٦٠ .
(٤) مجموع الفتاوى ، ٢٩/ ١٥٩ .

الثالث : إن العقود من باب الأفعال والتصرفات العادية ، وهى التصرفات التى اعتادها الناس فى دنياهم مما يحتاجون إليه ، والأصل فيها عدم المنع فيستصحب ذلك حتى يقوم الدليل على التحريم ، إذ المعتبر هو مصالح العباد والإذن دائر معها حيث دارت [1] .

أدلة المذهب الثانى :

استدل ابن حزم ، ومن تبعه من المالكية على قولهم بأن الأصل فى المعاملات الحظر ، بالكتاب والسنة :

أولاً : الكتاب :

أ – قوله تعالى : ﴿ وَمَن يَتَعَدَّ حُدُودَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الظَّالِمُونَ ﴾ [2] .

وجه الدلالة :

رسمت الشريعة حدوداً ومعالم يمكن من خلالها رفع الحرج وإقامة العدل ولم تترك أمر الناس فرطاً بدون ضوابط وحدود تمنع الظلم والغرر والجهالة المفضية إلى نزاع ، وكل عقد لم يرد به دليل ثابت يعد تعدياً لحدود الشريعة ، وما يكون فيه تعد لحدودها لا تقره الشريعة ولا توجب الوفاء به [3] .

ونقل ابن القيم عن القائلين بهذا المذهب أن كل شرط أو عقد ليس فى النصوص إيجابه ، ولا الإذن فيه لا يخلو من أحد وجوه أربعة :

الأول : أن يكون صاحبه قد التزم فيه إباحة ما حرم الله ورسوله ﷺ.

الثاني : أن يكون صاحبه قد التزم فيه تحريم ما أباحه الله تعالى ورسوله ﷺ .

الثالث : أن يكون صاحبه قد أسقط ما أوجبه .

---

(١) مجموع الفتاوى ، ٢٩/ ١٥٠ ، الموافقات ، للشاطبى ، ٢/ ٣٠٥

(٢) جزء الآية رقم ٢٢٩ من سورة البقرة .

(٣) الشيخ محمد أبو زهرة : الملكية ونظرية العقد ، ص ٢٦٠ بتصرف .

الرابع : أن يكون صاحبه قد أوجب ما أسقطه [1] .

المناقشة :

ناقش الجمهور هذا الاستدلال بأمرين :

الأول : إن المقصود بتعدى حدود الله هو تحريم ما أحله الله ، أو إباحة ما حرم الله ، أو إسقاط ما أوجبه ، لا إباحة ما سكت عنه وعفا بل التحريم هو نفى تعدى الحدود .

الثانى : إن العقود أو الشروط لا تقتصر على الوجوه الأربعة فقط ؛ بل هناك قسم خامس غفل عنه المانعون وهو الحق ، وهو ما أباح الله للمكلف تنويع أحكامه بالأسباب التى ملكه إياها فيباشر من الأسباب ما يحله له بعد أن كان حراماً عليه ، أو يحرمه عليه بعد أن كان حلالاً [2] .

ب – قوله تعالى : ﴿ الْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ ﴾ [3] .

وجه الدلالة :

أخبر الله سبحانه وتعالى فى الآية السابقة أن الدين قد كمل قبل موت النبى ﷺ ، وكمال الدين يعنى شموله للحلال والحرام ، والممنوع والمباح ، وبالتالى فمن إباحة أشياء أخر لم يرد بها نص يعد من لازيادة فى الدين بما ليس منه ، وهو أمر لا يجوز الإقدام عليه .

المناقشة :

نوقش هذا الدليل بأنه دليل للإثبات لا للنفى ، إذ إن ذلك من كمال الشريعة ، وبديع نظامها ، إذ أنها دلت على إباحة المعاملات التى يحتاجها الناس فى دنياهم ، فالشريعة جاءت فى باب المعاملات بالآداب الحسنة ، فحرمت منها ما فيه فساد ، وأوجبت ما لا بد منه وكرهت ما لا ينبغى

---

(1) إعلام الموقعين ، لابن القيم ، ١/ ٢٦١ .

(2) إعلام الموقعين ، لابن القيم ، ١/ ٢٦٢ .

(3) جزء الآية رقم ﴿٣﴾ من سورة المائدة .

وندبت إلى ما فيه مصلحة راجحة ، وما لم يرد فى الشريعة تحريمه ولا إباحته فهو مسكوت عنه [1] .

ثانياً : السنة :

استدلوا من السنة بأحاديث كثيرة ، منها :

أ – قول النبى ﷺ : " ما بال أقوام يشترطون شروطاً ليست فى كتاب الله ، ما كان من شرط ليس فى كتاب الله فهو باطل ، وإن كان مائة شرط قضاء الله أحق ، وشرط الله أوثق " [2] .

وجه الدلالة :

نفى النبى ﷺ الشروط التى لم توجد فى كتاب الله ، وحكم بإبطالها وأكد البطلان بقوله " شروط الله أوثق " أى آكد من غيرها .

قال ابن حزم : " كل عقد لم يأت به قرآن ولا سنة بالأمر به أو بإباحته فهو باطل ، وإنما أمر الله تعالى بالوفاء بالعقود التى أمر بها نصاً ، أو أباحها نصاً " [3] .

المناقشة :

يناقش الاستدلال بهذا الحديث بمناقشتين :

الأولى :

إن هذا الحديث خارج عن محل النزاع ، فليس فيه دليل على أن الأصل فى المعاملات الحظر ، لأن معنى قوله " فى كتاب الله " أن يكون الشرط أو العقد مخالفاً لحكم الله ، وليس المراد ذكره فى القرآن أو السنة ، والدليل على

---

(١) الموافقات ، للشاطبى ، ٢/ ٢٢٥ ، إعلام الموقعين ، لابن القيم ، ١/ ٢٦٢ .

(٢) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب إذا اشترط شروطاً فى البيع لا تحل برقم ﴿٢١٦٨﴾ ، ٢/ ١٠٦ ، ومسلم ، كتاب العتق ، باب إنما الولاء لمن أعتق ، برقم ﴿١٥٠٤﴾ ، ٢/ ١١٤١ – ١١٤٣ .

(٣) المحلى ، لابن حزم ، ٨/ ٣٦١ .

هذا المعنى قول النبى ﷺ " قضاء الله أحق وشرط الله أوثق " وإنما يكون ذلك فيما إذا خالف الشرط أو العقد قضاء الله [1] .

الثانية :

على فرض التسليم أن المراد بقول النبى ﷺ " ليس فى كتاب الله " أنه لم يذكر فى كتاب الله ، فيمكن حمله على عموم كتاب الله لا خصوصه ، وقد ثبت وجوب الوفاء بالعهود والعقود والمعاملات ما هى إلا عقود فوجب الوفاء بها ، لشمول عموم كتاب الله لها [2] .

ب – قول النبى ﷺ : " من عمل عملاً ليس عليه أمرنا فهو رد " [3] .

وجه الدلالة :

إن هذا الحديث من جوامع كلمه ﷺ ، فإنه صريح فى رد كل البدع والمخترعات ، كما أنه يحتج به فى إبطال جميع العقود المنهية ، وعدم وجود ثمراتها المترتبة عليها ، والنهى يقتضى الفساد لأن المنهيات كلها ليست من أمر الدين ، فيجب ردها ، وبالتالى فكل عقد لم يرد فى الشرع بإباحته فهو مردود ممنوع ، فصح بهذا الحديث بطلان كل عقد إلا عقداً جاء النص أو الإجماع بإباحته [4] .

---

(١) مجموع الفتاوى ، ٢٩/ ١٦٠ ، إعلام الموقعين ، ١/ ٢٦١ ، ٢٦٢ .

(٢) يراجع بتصرف : مجموع الفتاوى ، لابن تيمية ، ٢٩/ ١٦٣ .

(٣) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب النجش ، ٢/ ٧٥٣ ، وكتاب الاعتصام بالكتاب والسنة ، باب إذا اجتهد العمل أو الحاكم فأخطأ ، ٦/ ٢٦٧٥ ، ومسلم ، كتاب الأقضية ، باب نقض الأحكام الباطلة ورد محدثات الأمور ، ٣/ ١٣٤٣ .

(٤) شرح النووى على صحيح مسلم ، ١٢/ ١٦ ، نيل الأوطار ، للشوكانى ، ٢/ ٦٩ ، الإحكام ، لابن حزم ، ٥/ ٤٢ .

الرأى الراجح :

بعد ذكر مذاهب الفقهاء ، وأدلتها ، ومناقشة ما أمكن منها يظهر لى – والله أعلم – أن القول بأن الأصل فى المعاملات الإباحة هو الأولى بالقبول ، وذلك لما يلى :

– قوة أدلة هذا الرأى وسلامتها من المناقشات .

– إن هذا الرأى معضد بالقرآن والسنة ، وما عليه جماهير علماء المسلمين .

– إن الأخذ بهذا القول يرفع الحرج والمشقة عن الناس ، إذ لا بد للناس من إجراء المعاملات ، والتطورات تفرض على ساحة الواقع معاملات جديدة ، فكان لا بد من إباحة ما لم يخالف النصوص الشرعية من هذه المعاملات .

الفرع الثاني

بيع ملك الغير

يطلق الفقهاء على من يتصرف فى ملك غيره بدون إذن منه فضولياً ويعرف الفضولى بأنه : من يتصرف فى حق غيره بغير إذن شرعى [1] ، وعرفته المادة ٦١٢ من مجلة الأحكام العدلية بأنه : من يتصرف بحق الغير بدون إذن شرعى .

وقد اتفق الفقهاء على اشتراط كون المبيع مملوكاً للبائع وقت البيع ، إذ إن التصرف فى المبيع بأى وجهٍ من الوجوه سلطة لا يخولها الشارع إلا للمالك إلا أنهم اختلفوا فى ما إذا وقع البيع من غير المالك ، وكان خلافهم على قولين :

القول الأول :

يرى أن بيع الفضولى يقع صحيحاً ، إلا أن نفاذه وسريان أحكامه يكون موقوفاً على إجازة المالك ، فإن أجازه ترتبت عليه آثاره ، وإن لم يجزه صار كأن لم يكن ، وهو ما ذهب إليه الحنفية وأكثر المالكية والشافعى فى القديم والرواية الثانية لدى الحنابلة والزيدية والإمامية ورواية لدى الإباضية [2] .

---

(١) رد المحتار ، لابن عابدين ، ٣/ ٩٧ ، طبعة دار الفكر – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤١٢هـ – ١٩٩٢ م .

(٢) المبسوط ، للسرخسى ، ١٣/ ١٥٣ ، بدائع الصنائع ، ٥/ ١٣٥ ، شرح مختصر خليل ، للخرشى ، ٥/ ١٨ ، طبعة دار الفكر – بيروت ، حاشية الدسوقى ، ٣/ ١٢ ، المجموع ، للنووى ، ٩/ ٢٦٠، حاشية قليوبى ، ٢/ ٢٠١ ، طبعة دار الفكر – بيروت ، ١٤١٥هـ – ١٩٩٥ م ، شرح منتهى الارادات ، للبهوتى ، ٢/ ٩ ، طبعة عالم الكتب ، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ – ١٩٩٣ م ، الإنصاف ، للمرداوى ، ٤/ ٢٨٣ .

واشترط الزيدية لكى تلحق الإجازة العقد ستة شروط : الأول – أن يكون العقد صحيحاً ، الثانى – الإضافة من الفضولى إلى من له الشراء لفظاً أو نية ، الثالث – بقاء المتعاقدين إلى حين الإجازة ، فلو مات أحدهما قبل الإجازة بطل العقد ولا إجازة فيه ، الرابع – بقاء العقد ، فلو فسخ العقد كانت الإجازة غير صحيحة ، الخامس – أن تقع الإجازة ممن يملكها السادس – أن تكون الإجازة بلفظ أو فعل يفيد التقرير .

=

القول الثانى :

يرى أن بيع الفضولى باطل ولا ينعقد ، دون ما نظر إلى الإجازة الصادرة من المالك أو عدمها ، وهو ما ذهب إليه بعض المالكية ، والشافعى فى الجديد ، والظاهرية ، والراجح عند الحنابلة ، والرواية الثانية لدى الإباضية [1] .

الأدلــة

أدلة القول الأول :

استدل القائلون بوقف بيع ملك الغير على إجازة المالك بأدلة كثيرة أقتصر منها على ما يلى :

أولاً : استدلوا بالعمومات الواردة فى القرآن الكريم دالة على صحة البيع ما دام قد تم بإيجاب وقبول ، ومنها قوله تعالى ﴿ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ﴾ [2] وقوله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ﴾ [3] .

حيث دلت هاتان الايتان وغيرهما على مشروعية البيع وجوازه من غير فرق بين ما إذا وقع من المالك أو من الوكيل فى الابتداء ، وبين ما إذا وجدت الإجازة من المالك فى الانتهاء ، وبين وجود الرضا فى التجارة عند العقد أو بعده ، وبالتالى وجب العمل بهذا العموم [4] .

= يراجع بتصرف : التاج المذهب لأحكام المذهب ، لأحمد بن قاسم الصنعانى ، ٢/ ٢٠١ وما بعدها ، طبعة مكتبة اليمن .

(١) حاشية الدسوقى ، ٣/ ١٢ ، شرح مختصر خليل للخرشى ، ٥/ ١٨ ، المجموع ، للنووى ، ٩/ ٢٦٠ ، المحلى ، لابن حزم ، ٧/ ٣٥١ ، طبعة دار الفكر - بيروت ، كشاف القناع ، ٣/ ١٥٧ ، الإنصاف ، ٤/ ٢٨٣ ، شرح النيل وشفاء العليل ، ٨/ ٢٣١ ، ٢٣٢ .

(٢) جزء الآية رقم ٢٧٥ من سورة البقرة .

(٣) الآية رقم ٢٩ من سورة النساء .

(٤) بدائع الصنائع ، ٥/ ١٤٨ ، ١٤٩ .

المناقشة : نوقش هذا الدليل بأن عموم الآيات مخصص بالأدلة التى تنهى الإنسان عن بيع ما ليس عنده .

ثانياً : ما روى عن عروة بن أبي الجعد البارقي أن النبي ﷺ أعطاه ديناراً يشتري به أضحية أو شاة فاشترى شاتين فباع إحداهما بدينار فأتاه بشاة ودينار فدعا له بالبركة في بيعه فكان لو اشترى ترابا لربح فيه [(١)] .

فالحديث دال بلفظه ومعناه على صحة بيع ملك الغير ، وتوقفه على إجازة المالك ، بدليل دعاء النبى ﷺ بالبركة له ، وعدم رده للفعل الصادر منه .

المناقشة : نوقش هذا الاستدلال بأن عروة لم يكن بائعا لملك غيره ؛ بل كان وكيلاً مطلقاً بدليل أنه باع الشاة وسلمها واشترى الأخرى بثمن أقل.

إلا أن الأحناف أجابوا بعدم صحة دعوى الوكالة المطلقة ؛ حيث إن هذه الدعوى لا يمكن إثباتها من غير نقل ، حتى ولو كان النقل على سبيل المدح ، فكل ما نقل أنه ﷺ أمره أن يشترى له أضحية ، وبذلك لا يكون وكيلا بمطلق التصرف [(٢)] .

ثالثاً : استدلوا من المعقول بقولهم : إن التصرف الذى ينعقد به البيع صدر صحيحاً ، إلا أن هناك مانع يمنع نفوذه وتحقيق آثاره ، وهو عدم رضاء المالك الأصلى ، وبالإجازة يزول المانع حيث إن هذا التصرف صدر من أهله وفى محله ، فصدوره من أهله يتمثل فى أن التصرف كلام ، والأهلية للكلام حقيقة بالتمييز واعتباره شرعاً بالخطاب ، أما صدوره فى محله فلأن البيع تمليك مال بمال ، والمحل إنما يكون محلاً بكونه مالاً متقوما ، وبانعدام الملك للعاقد فىّ المحل لا تنعدم المالية [(٣)]

---

(١) الحديث أخرجه أبو داود ، كتاب الشركة ، باب فى المضارب يخالف ، ٣/٢٥٦ ، مصنف ابن أبى شيبة ، ٧/٣٠٣ .

(٢) المبسوط ، ١٣/ ١٥٤ .

(٣) المبسوط ، ١٣/ ١٥٤ ، تبيين الحقائق ، ٤/١٠٣ .

المناقشة : يناقش هذا الدليل بأنه على فرض التسليم بأن عقد الفضولي صدر من أهله وفى محله إلا أنه يفتقد أموراً هامة بالنسة لعقد البيع تعد أموراً جوهرية أهمها : تسليم المبيع ، حيث إن التسليم هو أهم الآثار المترتبة على عقد البيع ، بل هو الغرض الرئيس من انعقاد العقد ، والفضولى لا يستطيع القيام به ، وبالتالى يكون بيع الفضولى عديم الفائدة هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى فإن انعقاد العقد مشروط بتمكين البائع المشترى من المبيع ، والفضولى لا يملك ذلك لانعدام الملك والولاية ، فيكون العقد باطلا

أدلة القول الثانى :

استدل القائلون ببطلان بيع ملك الغير بأدلة عديدة أجتزىء منها ما يلى:

أولاً : استدلوا بقوله تعالى ﴿ قُلْ أَغَيْرَ اللَّهِ أَبْغِي رَبًّا وَهُوَ رَبُّ كُلِّ شَيْءٍ وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّكُم مَّرْجِعُكُمْ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ ﴾ [(١)] .

وجه الدلالة :

دلت الآية على بطلان بيع الفضولى من وجهين :

الأول : إن الآية دلت صراحة على أن الإنسان لا ينبغى أن يتحمل نتاج تصرفات غيره ولا يحاسب عليها ، وبيع الفضولى تم من غير رضاء المالك وبدون رغبته ابتداءً ، لذا فإنه يعد باطلا .

الثانى : أفادت الآية بطريق الحصر أن كسب الإنسان يكون عليه لا على غيره ، ولو صح تصرف الفضولى لكان فى ذلك مخالفة للآية ، حيث فيه إسناد كسب الإنسان إلى غيره .

المناقشة : الاستدلال بهذه الآية بمناقشتين :

---

(١) الآية رقم ١٦٤ من سورة الأنعام .

إحداهما : يحتمل أن يكون المراد بالكسب معنيين ، إما أن يكون المراد هو الثواب والعقاب فى أحكام الدنيا دون أحكام الآخرة ، وإما أن يكون المراد كسب الإلزام والالتزام لا كسب المعونة والاستخدام ، فقد يتعاون المسلمون فيما بينهم ويتعاملون بحكم العادة والمروءة [1] .

الثانية : إن المالك هو الذى يلزم نفسه بالإجازة ولم يأت الإلزام له من الغير .

الرد : يرد على ذلك بأن إلزام المالك نفسه بالإجازة يعد بمثابة عقد جديد توافر فيه الرضا ، حيث إن العقد الأول لم يصدر من أهله ، فالعقد الأول باطل والثانى عقد جديد بين المالك الأصلى والمشترى [2] .

ثانياً : استدلوا بما روى عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن النبى ﷺ أرسل عتاب بن أسيد إلى مكة أن أبلغهم عنى أربع خصال : أنه لا يصلح شرطان فى بيع ، ولا بيع وسلف ، ولا بيع ما لا يملك ، ولا ربح ما لم يضمن [3] .

وجه الدلالة :

دل الحديث صراحة على عدم صحة بيع ما لا يملكه الإنسان ، وبيع الفضولى من هذا القبيل ، فيكون باطلاً وغير جائز .

المناقشة :

نوقش الاستدلال بهذا الحديث بأن المراد بالنهى هنا النهى عن البيع المطلق ، والمطلق ينصرف إلى البيع الكامل ، والكامل هو البيع البات ، أما

---

(١) أحكام القرآن ، لابن العربى ، ٢/ ٢٩٩ ، تحقيق / محمد عبد القادر عطا ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الثالثة ١٤٢٤هـ – ٢٠٠٣ م .

(٢) د/ إسماعيل شاهين : أحكام بيع ملك الغير فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى ، ص ٢٤ طبعة دار الجامعة الجديدة – الإسكندرية ٢٠٠٥ م .

(٣) الحديث أخرجه الترمذى ، كتاب البيوع ، باب ما جاء فى كراهية بيع ما ليس عندك ، ٣/ ٥٣٥ وقال الترمذى : حديث حسن صحيح ، والبيهقى ، كتاب البيوع ، باب من قال لا يجوز بيع العين الغائبة ، السنن الكبرى ، ٥/ ٢٦٧ ، المستدرك ، ٢/ ٢١ ، وقال حديث صحيح .

بيع الفضولى فهو ليس باتا ولا كاملاً ، إذ إنه موقوف على الإجازة من المالك [1] .

ثالثاً : استدلوا بالمعقول فقالوا : إن ملك المالك لهذا المبيع مستقر ، ونقل الفضولى ملكه إلى غيره بغير ولاية ولا نيابة على خلاف القواعد العامة

المناقشة :

نوقش هذا الدليل بأن بيع الفضولى ليس على خلاف القواعد العامة ، وليس بدعاً من القول ، بل له نظائر فى الشرع وهو البيع المقترن بشرط الخيار ، أيضاً : فإن بيع الفضولى ليس بيعاً نهائياً باتاً ، بل هو بيع موقوف على قبول المالك من عدمه [2] .

رابعاً : استدلوا بقياس بيع الفضولى على بيع غير المقدور على تسليمه ، كبيع العبد الآبق ، بجامع أن كلاً منهما لا يحقق الغاية المرجوة من جراء انعقاد العقد ، وهو التسليم والتمكين .

المناقشة :

نوقش القياس السابق بمناقشتين :

إحداهما : إن بيع الآبق ينعقد فاسداً حتى لو تم تسليمه بعد ذلك ، فإنه يصح فى قول .

الثانية : على فرض التسليم بعدم جواز بيع العبد الآبق ، إلا أن القياس لا يستقيم ، بل هو قياس مع الفارق ، لانعدام محل العقد فى بيع الآبق ، أى أن المحل غير مملوك أصلاً ، أما تصرف الفضولى فإنه تصرف تمليك صدر من أهله فوجب القول بانعقاده ، والضرر على المالك منتف ؛ لأنه مخير بين قبوله ورده ، كذلك ليس هناك ضرر على الطرف الآخر ، لأنه أقدم عليه طائعاً وفيه نفع له ، فتثبت بذلك القدرة الشرعية [3]

---

(١) العناية شرح الهداية ، للبابرتى ، ٧/ ٥٤ ، طبعة دار الفكر – بيروت .
(٢) البدائع ، ٥/١٤٩ .
(٣) المبسوط ، للسرخسى ، ١٣/ ١٥٥ ، تبيين الحقائق ، ٥/ ١٠٤ .

الراى الراجح :

معلوم أن ترجيح قول فى مسألة من المسائل التى احتوت على قولين فأكثر أمر ليس بالهين ، إذ إنه لا يكون عن هوى ، بل الواجب أن يكون عن دراسة متأنية للأدلة التى اعتمد عليها كل قول ، إضافة إلى مراعاة ما ترمى إليه الشريعة من أهداف وما تحققه من مصالح .

وفى هذه المسألة يرجح البعض [1] قول من قال ببطلان العقد الصادر من الفضولى وعدم اعتبار الإجازة ، واعتمد فى ذلك على عدة أسانيد وهى :

١- إن الصحيح عند جمهور الفقهاء أن ملكية المعقود عليه للبائع ركن فى الانعقاد ، وليست شرطاً لنفاذ العقد .

٢- إن بيع ملك الغير يشتمل على الغرر ؛ لأن البائع لا يقدر على تسليم المبيع إلى المشترى ، فهو كبيع الآبق وبيع السمك فى الماء والطير فى الهواء .

٣- إننا إذا قلنا بأن وقف عقد الفضولى على إجازة المالك ينفى عنه الغرر والضرر ، فإن ذلك يصطدم مع ما هو مقرر لدى علماء الأصول من أنه لا معنى للعقد إلا كونه مفيداً للحكم الذى وضع له فى الحال ، فإذا امتنع إفادته للحكم كان باطلاً وغير منعقد .

٤- إن القول بصحة بيع ملك العير مع توقفه على الإجازة من المالك يتنافى مع قواعد المنطق والعدالة واستقرار المعاملات ، إذ ليس من المنطق أن يبيع إنسان ملك غيره بدون إذنه ويقتصر الأمر على عدم إجازة هذا التصرف من قبل المالك حتى يبطل ، خاصة ولو كان المبيع قد حازه المشترى إذا كان منقولاً أو سجله إذا كان عقاراً ، فكم من الوقت والجهد يستغرقه المالك حتى يسترد ملكه ؟ وكم من العناء والإجراءات يستغرقها المالك فى سبيل ذلك ، بل إن فتح باب صحة بيع ملك الغير – على هذا النحو – يؤدى إلى المنازعات

---

(١) د/إسماعيل شاهين : السابق ، ص ٤٢ وما بعدها .

والمشاحنات والخلاف والاختلاف بين العباد ، بما قد يستتبعه ذلك من إراقة الدماء فى كثير من الأحيان ، وفصم عرى المودة بين أفراد الأمة .

ومع تقديرى لهذا الرأى وما اعتمد عليه ، إلا أن هذه الأسانيد منقوضة بما يلى :

أولاً : إن أدلة القائلين ببطلان بيع الفضولى لم تسلم من المناقشة ، بل وجهت إليها العديد من المناقشات ذكرتها فى موضعها .

ثانياً : إن مدار الحكم ببطلان بيع الفضولى يدور على ثلاثة محاور :

أ- النهى عن بيع ما ليس عند الإنسان .

ب- إن ملكية البائع للمبيع من شروط الانعقاد .

جـ - الحاق الضرر بالمالك الأصلى .

ويمكن الرد عليها بما يلى :

أولاً : بالنسبة للأدلة التى تدل على بطلان بيع الإنسان لما ليس عنده فقد سبق وأن قمنا بالرد عليها .

ثانياً : القول بأن ملكية البائع للمبيع شرط من شروط الانعقاد ، فهذا أمر محل خلاف بين العلماء ، وليس ترجيح أحدهما بأولى من ترجيح الآخر فالشافعية ومن وافقهم يرون أن الملكية شرط انعقاد ورتبوا حكمهم ببطلان بيع الفضولى بناءً على ذلك ، فى حين اعتبره الأحناف من شروط النفاذ وقالوا بوقف بيع الفضولى على إجازة المالك

يقول الكاسانى : " وهذا الشرط – أى كون المبيع مملوكاً للبائع – فيما يبيعه بطريق الأصالة ، فأما بيعه بطريق النيابة عن غيره ، ينظر إن كان البائع وكيلاً وكفيلاً فيكون المبيع مملوكاً للبائع ليس بشرط ، وإن كان فضولياً فليس بشرط للانعقاد عندنا ، بل هو من شرائط النفاذ ، فإن بيع الفضولى عندنا موقوف على إجازة المالك فإن أجاز نفذ ، وإن رد بطل ، وعند الشافعى رحمه الله هو شرط الانعقاد ، لا ينعقد بدونه وبيع الفضولى باطل عنده "[1]

---

(١) بدائع الصنائع ، للكاسانى ، ٥/١٤٧ .

وأرى مع الحنفية أنه من شروط النفاذ ، لأنه لا يمس أصل العقد ، حيث إن الأمر فى النهاية مرده إلى المالك الأصلى .

ثالثاً : إن إلحاق الضرر بالمالك الأصلى فى بيع الفضولى منتف ؛ لأنه لا يمكن تنفيذ العقد وترتيب آثاره بدون علمه ، فمرد الأمر ومرجعه له وبيده التنفيذ من عدمه ، والمبيع ما زال على ملكه لم يخرج عنها ، كذلك فإن علماء الأصول إذا كانوا يقررون أنه لا معنى للعقد إلا كونه مفيداً للحكم الذى وضع له فى الحال ، فإذا امتنع إفادته للحكم كان باطلاً وغير منعقد ، فإن هذا الأمر لا وجود له هنا ، إذ إن تصرف الفضولى يحكم عليه بدءاً من الوقت الذى علم فيه المالك الأصلى بالتصرف ، وهو بين أمرين : إما الرد ، وبذلك يكون التصرف باطلاً كما قال الشافعية ، إذ فى هذه الحالة لا يتوافر شرط من شروط الانعقاد الذى اتفق عليه الجميع بما فيهم الحنفية ، وهو اشتراط الملك إذا كان البيع من صاحب الشىء نفسه ، وإما أن يجيز فيرتب البيع آثاره فى الحال ، أى أن الإجازة هى بمثابة عقد جديد صدر الإيجاب فيه من المشترى ، والإجازة هى القبول ، وبذلك يتم العقد .

رابعاً : القول بوقف بيع الفضولى على الإجازة يحقق الاستقرار ويعمل على الحد من المنازعات، حيث إن المالك الأصلى يستطيع حسم الموضوع بكلمةٍ واحدة إن جاءت الصفقة على هواه ، ورأى أنها محققة لما يهدف إليه ، وله كذلك نقض ما قام به الفضولى بالرفض وعدم الإجازة ، وبالتالى فما قام به الفضولى ليس فيه إخلال بقواعد الاستقرار – مع تسليمنا الكامل بأنه أمر يمنع الإقدام عليه ، ولكننا نتعامل مع وقائع حدثت بالفعل – أما مسألة العدالة فالمالك لا يجبر على قبول التصرف الصادر من الفضولى ، بل له مطلق الحرية ، فتصرف الفضولى وإن كان يخل بالعدالة فى بادىء الأمر ، إلا أن التخيير فى نهايته يؤدى إلى تحقيقها .

لكل ذلك أرى ترجيح رأى الحنفية ومن وافقهم الذى يقضى بوقوع بيع الفضولى موقوفاً على إجازة المالك الأصلى .

الفرع الثالث

بيع الشيئ قبل قبضه

تعريف القبض :

القبض فى اللغة مأخوذ من الفعل " قبض " وهو معنى الأخذ والإمساك يقال : قبضت المال قبضاً ، إذا أخذته وأمسكته ، والقابض من أسماء الله تعالى ، وهو الذى يمسك الرزق ، ويأخذ الروح ، ولذلك يقال للمريض : قبض إذا توفى .

ويطلق القبض على الحيازة ، يقال : قبض الدار والأرض أى حازهما ويطلق كذلك على الملك ، يقال : هذا الشيء فى قبضة فلان أى فى ملكه وتصرفه ، وأقبض فلان المتاع ، أى مكنه من قبضه ، وصار الشيء فى قبضتى أى فى ملكى [١] .

وفى الاصطلاح :

تعددت عبارات الفقهاء عند بيانهم لمعنى القبض ، إلا أنها جميعاً تدور حول معنىً واحد وهو التخلية بين البائع والشيء المبيع ، وقد جاءت عباراتهم دالة على ذلك :

قال الكاسانى : " .... والقبض عندنا هو التخلية ، والتخلى هو أن يخلى البائع بين المبيع وبين المشترى برفع الحائل بينهما ، على وجه يتمكن المشترى من التصرف فيه ، فيجعل البائع مسلماً للمبيع والمشترى قابضاً له " [٢] .

وقال ابن قدامة يحكى رواية أبو الخطاب عن الإمام أحمد : " إن القبض فى كل شيء بالتخلية مع التمييز ، لأنه خلى بينه وبين المبيع من غير حائلٍ فكان قبضاً له كالعقار " [٣] .

---

(١) لسان العرب ، القاموس المحيط ، الصحاح ، مادة " قبض " .
(٢) بدائع الصنائع ، ٥/ ٢٤٤ .
(٣) المغنى ، لابن قدامة ، ٤/ ٩٠ .

وفصل الشافعية فى المسألة ، إلا أنهم قصروا التخلية على ما لا ينقل قال النووى فى الروضة : " قال أصحابنا : الرجوع فى القبض إلى العرف وهو ثلاثة أقسام : الأول – العقار والثمر على الشجر قبل الجذاذ ، فقبضه بالتخلية ، الثانى – ما ينقل فى العادة كالأخشاب والحبوب ونحوها ، فقبضه بالنقل إلى مكان الاختصاص .... الثالث – ما يتناول باليد كالدراهم والدنانير والثوب والإناء الخفيف ، والكتاب ونحوها ، فقبضه بالتناول بلا خلاف [1] .

وقد اختلف الفقهاء فى اشتراط قبض المبيع قبل بيعه على أقوال :

القول الأول :

يرى أنصاره أن بيع المبيع قبل قبضه لا يجوز على الإطلاق ، أيا كان نوع المعقود عليه وطبيعته ، وهو ما ذهب إليه الشافعية [2] ومحمد من الحنفية [3] ورواية عن الإمام أحمد ، وذهب إليه بعض الصحابة منهم عبد الله بن عباس ، وجابر بن عبد الله [4] .

واستدلوا على قولهم بالأدلة الآتية :

أولاً : من السنة :

استدلوا بما يلى :

أ – ما روى عن ابن عباس رضى الله عنهما أنه قال : أما الذى نهى عنه النبى ﷺ فهو الطعام أن يباع حتى يقبض ، قال ابن عباس : ولا أحسب كل شيء إلا مثله . [5] .

---

(١) روضة الطالبين ، للنووى ، ٣/ ٥١٤ ، تحقيق / زهير الشاويش ، طبعة المكتب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الثالثة ١٤١٢هـ – ١٩٩١ م .

(٢) قال الشافعى : " ومن ملك طعاماً بإجازة بيع من البيوع ، فلا يبيعه حتى يقبضه " ، الأم ، للشافعى ، ٣/ ٦٠ ، طبعة دار المعرفة – بيروت ، ١٤١٥هـ – ١٩٩٠ م ، البيان ، للعمرانى ٥/ ٦٨ ، طبعة دار المنهاج – القاهرة .

(٣) شرح فتح القدير ، ٦/ ٤٧١ .

(٥) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب بيع الطعام قبل أن يقبض وبيع ما ليس عندك ، ٢/ ٩٨ ، ومسلم ، كتاب البيوع ، باب النهى عن بيع الطعام قبل القبض ، صحيح مسلم ، ٣/ ١١٦٢ .

ب - ما روى عن عبد الله بن عمر رضى الله عنهما قال : ابتعت زيتاً من السوق ، فلما استوجبت رآنى رجل فأعطانى ربحاً حسناً ، فأردت أن أضرب على يده ، فأخذ رجل من خلفى بذراعى ، فالتفت فإذا زيد بن ثابت رضى الله عنه فقال : لا تبعه حتى تحوزه إلى رحلك ، فإن النبى ﷺ نهى أن تباع السلع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم [1] .

ج - ما روى عن حكيم بن حزام قال : قلت يا رسول الله : إنى رجل أشترى المتاع ، فما الذى يحل لى منها وما يحرم على ؟ فقال : يا ابن أخى : إذا ابتعت بيعاً فلا تبعه حتى تقبضه [2] .

د - ما روى عن ابن عمر رضى الله عنه قال : لقد رأيت الناس على عهد رسول الله ﷺ يبتاعون جزافاً - أى الطعام - يضربون أن يبيعوه فى مكانهم حتى يؤوه إلى رحالهم [3] .

وجه الدلالة :

دلت الأحاديث على عدم جواز بيع المبيع قبل قبضه ، حيث إن السلعة لم تدخل حوزة الإنسان بعد ، والأحاديث عامة وردت فى الطعام وغيره .

المناقشة :

نوقشت الأدلة السابقة والمانعة للبيع قبل القبض فى جميع البياعات من قبل المجيزين بأن هذه الأحاديث لم يصح منها إلا حديث الطعام ، بل إن هذا الحديث بمفهومه حجة للقول بعدم اشتراط القبض فيما عدا الطعام إذ التخصيص بالطعام دليل على إباحة ما عداه .

ثانياً : من المعقول استدلوا بما يلى :

أ - استدلوا بقولهم إن ملك المبيع لا يستقر إلا بالقبض ، بدليل قوله

---

(١) مسند أحمد ، ٣/ ٤٠٢ .

(٢) مسند أحمد ، ٣/ ٤٠٢ ، سنن الدار قطنى ، ٣/ ٨ ، المعجم الكبير ، للطبرانى ، ١١/ ١٢ ، مصنف ابن أبى شيبة ، ٤/ ٣٨٧ .

(٣) المعجم الكبير ، للطبرانى ، ١١/ ١١ .

تعالى ﴿ وَذَرُواْ مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا ﴾ [1] حيث فرق القرآن بين ما قبض وما لم يقبض، فأوجب رد ما لم يقبض لعدم استواء الملك ، ولم يوجب رد المقبوض، لاستقرار الملك بالقبض .

ب – إن المبيع قبل القبض من ضمان البائع ولا يضمنه المشترى ، لذا اعطى الشارع حق الفسخ بالعيب للمشتري ، كما أنه بيع مبيع غير مقدور على تسليمه ، وبيع غير المقدور على تسليمه لا يجوز [2]

المناقشة :

نوقش القول بعدم استقرار الملك بأنه منقوض ، لأن سبب الملك قد تحقق ، والذى انتفى هو القبض ، ومعلوم أن اليد ليست شرطاً في صحة البيع ، بدليل جواز بيع مال المودع والمورث والتصرف في الصداق [3] .

القول الثاني :

يرى أنصاره جواز بيع المبيع قبل قبضه مطلقاً ، وهو قول الحنفية [4] والمالكية (٥) – فى ما عدا الطعام –عطاء بن أبى رباح ، وعثمان البتى [6] ، وقيد الحنفية قولهم بالعقار ، فقالوا : يصح بيع العقار قبل قبضه لا المنقول

---

(١) حزء الآية رقم ٢٧٨ من سورة البقرة .

(٢) مغنى المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج ، للخطيب الشربينى ، ٢/ ٩٠ ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤١٥هـ – ١٩٩٤ م .

(٣) المغنى ، ٤/ ١٨٩ .

(٤) قال فى الهداية : " ومن اشترى شيئا مما ينقل ويحول ، لم يجز له بيعه حتى يقبضه ، لأنه عليه الصلاة والسلام نهى عن بيع ما لم يقبض ، ولأن فيه غرر انفساخ العقد على اعتبار الهلاك ، ويجوز بيع العقار قبل القبض عند أبي حنيفة وأبي يوسف رحمه الله ، وقال محمد لا يجوز رجوعا إلى إطلاق الحديث واعتبارا بالمنقول " الهداية ، ٦/ ١٣٧ .

(٥) قال ابن رشد : " وكل ما اشتريت من العروض كالحيوان والعقار والثياب وغير ذلك ما خلا الطعام ، فلا بأس به عند مالك أن يباع قبل أن يقبض لحديث ابن عباس الذى يخص الطعام بالنهي ، ولغلبة تغيره دون سواه ، فعمدته فى منعه ما عدا المنصوص عليه دليل الخطاب ، لأنها بمجرد العقد تصبح في ضمان المشترى فهى فى حكم المقبوضة ، أما بالنسبة للطعام فلا يخرج من ضمان البائع إلى ضمان المشترى إلا بالكيل أو الوزن " بداية المجتهد ، لابن رشد ، ٢/١٠٨ ، طبعة دار الحديث – القاهرة ١٤٢٥هـ – ٢٠٠٤ م .

(٦) المغنى ، ٤/ ٨٨ .

إلا أن هذا القول مردود بالسنة والحجة التى أجمعت على عدم جواز بيع الطعام قبل قبضه ، وبالتالى فلا ينبغى الالتفات إليه [١] .

وهذا القول اختاره بعض علماء الإمامية [٢] وذلك للجمع بين الروايات المروية عن أهل البيت والتى تنهى عن بيع الطعام أو المكيل أو الموزون قبل قبضه ، والروايات التى أجازت ذلك ، فحملت الروايات الناهية على الكراهة لقرينة الروايات المجوزة التى منها :

- رواية الكرخى : قلت للإمام الصادق : أشترى الطعام من الرجل ثم أبيعه من رجل آخر قبل أن أكتاله ، فأقول : أبعث وكيلك حتى يشهد كيله إذا قبضته ؟ قال عليه السلام : لا بأس [٣] .
- رواية جميل بن دراج عن الإمام الصادق فى الرجل يشترى الطعام ثم يبيعه قبل أن يقبضه ؟ قال الإمام : لا بأس ويوكل الرجل المشترى منه بقبضه وكيله ؟ قال : لا بأس[٤]

القول الثالث :

يرى أنصاره أنه لا يجوز بيع الطعام قبل قبضه ويجوز بيع ما سواه ، وهو ما ذهب إليه المالكية ، والإمام أحمد[٥] .

قال ابن عبد البر : " .... الأصح عند أحمد بن حنبل أن الذى يمنع من بيعه قبل قبضه هو الطعام ، وذلك لأن النبى ﷺ نهى عن بيع الطعام قبل قبضه ، فمفهومه إباحة بيع ما سواه قبل قبضه " [١]

---

(١) المغنى ،٤/ ٨٨ .

(٢) المختصر النافع فى فقه الإمامية ، ص ١٤٨ .

(٣) وسائل الشيعة فى تحصيل مسائل الشريعة ، لمحمد بن الحسن بن على بن الحسن الحر العاملى ، ١٢ / ١٦ ، طبعة مؤسسة الأعلمى للمطبوعات ، الطبعة الأولى ٢٠٠٧ م .

(٤) وسائل الشيعة ، ١٢ / ١٦ ، الشيخ حسن الجواهرى : بحوث فى الفقه المعاصر ، ٢/ ٣١٢ .

(٥) المغنى ، ٤/ ١٨٨ .

وقال ابن المنذر : " أجمع أهل العلم على أن من اشترى طعاماً فليس له أن يبيعه حتى يستوفيه ، ولو دخل فى ضمان المشترى جاز بيعه والتصرف فيه كما بعد قبضه " [2] .

وقال أبو عبيد وإسحاق : " كل شىء لا يكال ولا يوزن ، فلا بأس ببيعه قبل قبضه ، فاشترطا القبض فى المكيل والموزون " [3] .

واستدلوا على قولهم بما يلى :

١- ما روى عن جابر أن رسول الله ﷺ قال : " إذا ابتعت طعاماً فلا تبعه حتى تستوفيه " [4] .

٢- روى عن أبى هريرة قال : " نهى رسول الله ﷺ أن يشترى الطعام ، ثم يباع حتى يستوفى . وفى رواية أخرى : من اشترى طعاماً فلا يبيعه حتى يكتاله " [5] .

٣- ما روى عن ابن عمر قال : كانوا يتبايعون الطعام جزافاً بأعلى السوق فنهاهم رسول الله أن يبيعوه حتى يحولوه [6] .

٤- ما روى عن ابن عباس أن النبى ﷺ قال : من ابتاع طعاماً فلا يبيعه حتى يستوفيه ، قال ابن عباس : ولا أحسب كل شيء إلا مثله [7].

=

(١) المرجع السابق .

(٢) المغنى ، لابن قدامة ، ٤/ ٨٣ .

(٣) بداية المجتهد ، ٢/١٠٨ .

(٤) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب بيع الطعام قبل أن يقبض وبيع ما ليس عندك ، ٢/ ٩٨ ، ومسلم ، كتاب البيوع ، باب بطلان بيع المبيع قبل القبض ، ٣/ ١١٦٢ .

(٥) الحديث أخرجه مسلم ، كتاب البيوع ، باب بطلان بيع المبيع قبل القبض ، ٣/ ١١٦٢ .

(٦) سبق تخريجه فى الهامش السابق .

(٧) الحديث تخريجه ص ....

وجه الدلالة :

دلت الأحاديث صراحة بمنطوقها على أن الطعام قبل أن يقبض خارج عن دائرة التعامل ، حيث نهى النبى ﷺ عن بيع الطعام قبل نقله ، والنقل هو القبض ، وتخصيص الطعام بالنهى دليل على جواز ما سواه [1] .

القول الرابع :

يرى أن القبض شرط فى الطعام الذى تتوافر فيه علة الربا ، التى هى الاقتيات والادخار ، وهو ما ذهب إليه الإمام مالك فى المشهور [2] .

واستدلوا بالنصوص التى تنهى عن بيع هذه الأموال قبل قبضها ، ومنها : ما رواه عمر بن الخطاب أن النبى ﷺ قال : الذهب بالذهب ربا إلا هاء وهاء ، والبر بالبر ربا إلا هاء وهاء ، والشعير بالشعير ربا إلا هاء وهاء ، والتمر بالتمر ربا إلا هاء وهاء [3] .

---

(١) شرح فتح القدير ، ٦/ ٤٧١ .

(٢) شرح مختصر خليل ، للخرشى ، ٥/ ٢٦ ، حاشية الدشوقى ، ٣/ ٥٨ ، التاج والإكليل ، ٥/ ٢١٢

وقال القاضي عبد الوهاب في المعونة : المبيعات على ضربين : طعام ، وغير طعام ، فالطعام يباع على وجهين : أحدهما : على وجه يلزم فيه حق التوفيه ، وذلك بأن يكون على كيل أو وزن أو عدد ، والآخر جزافا مصبرا ، فالقسم الأول لا يجوز بيعه قبل قبضه ، سواء كان معينا أو في الذمة ، وأما ما ابتيع من الطعام جزافا أو مصبراً فيجوز بيعه قبل نقله إذا خلى البائع بينه وبينه" .

المعونة على مذهب عالم أهل المدينة ، للقاضى عبد الوهاب على بن نصر المالكى ، ٢/ ١٣٢ ، تحقيق / محمد حسن محمد ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤١٦هـ – ١٩٩٥ م .

(٣) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب ما يذكر فى بيع الطعام والحكرة ، ٢/ ٧٥٠ ، وباب بيع التمر بالتمر ، ٢/ ٧٦٠ ، وباب بيع الشعير بالشعير ، ٢/ ٧٦١ ، وباب بيع الذهب بالذهب ، ٢/ ٧٦١ ، ومسلم ، كتاب المساقاة ، باب الصرف وبيع الذهب بالورق نقداً ، ٣/ ١٢٠٩ .

القول الخامس :

القبض شرط فى كل ما يكال ويوزن ، طعاماً أو غيره ، وما سوى ذلك لا يشترط فيه القبض ، وهو قول أبى عبيد وإسحاق ، وسعيد بن المسيب ، والحسن البصرى ، وقول لدى الحنابلة [(١)].

واستدلوا بما يلى :

أ - ما روى عن حكيم بن حزام قال : قلت : يا رسول الله : إنى أشترى بيوعاً فما يحل لى منها ، وما يحرم على ؟ قال : إذا اشتريت شيئاً فلا تبعه حتى تقبضه "[(٢)].

ب - ما روى عن زيد بن ثابت قال : نهى رسول الله ﷺ أن تباع السلع حيث تبتاع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم [(٣)] .

ج - استدلوا بما روى عن ابن عمر قال : كنا نبيع الإبل بالبقيع بالدراهم ، فنأخذ بدل الدراهم دنانير ونبيعها بالدنانير ، فنأخذ بدلها الدراهم فسألنا النبى ﷺ فقال : لا بأس إذا تفرقتما وليس بينكما شىء [(٤)] .

القول الراجح :

بعد عرض أقوال الفقهاء ، وما اعتمد عليه كل قول أرى أن الراجح هو القول باشتراط القبض فى الطعام فقط ، وما عداه لا يشترط فيه ذلك ، وذلك لأن الأحاديث الواردة فى هذه المسألة جاء بعضها عاماً فى جميع السلع ، أما ذكر الطعام فى بعض الأحاديث فإنه لا يدل على نفى الحكم

---

(١) المغنى ، ٤/ ٨٧ ، المحلى ، ٧/ ٤٧٧ ، الحاوى الكبير ، لعلى بن محمد بن حبيب الماوردى ، ٥/ ٢٢٠ ، تحقيق / محمود مطرحبى ، طبعة المكتبة التجارية – القاهرة ، المقنع ، ١١/ ٥٠٥

(٢) الحديث سبق تخريجه .

(٣) الحديث سبق تخريجه .

(٤) الحديث اخرجه أبو داود ، كتاب البيوع ، باب فى اقتضاء الذهب من الورق ، ٢/ ٢٢٤ ، والترمذى ، كتاب البيوع ، باب ما جاء فى الصرف ، ٣/ ٥٣٤ ، وابن ماجة ، كتاب التجارات باب اقتضاء الذهب من الورق والورق من الذهب ، ٢/ ٧٦٠ ، ومسند أحمد ، ٢/ ٣٣ ، ٨٣ ، ٨٤ ، ١٣٩ .

فيما عداه ، فهو بعض أفراد العام الوارد فى الأحاديث الأخرى ، أى أنه تقرير لنفس الحكم الثابت فيها .

كما أن التصريح بالمكيل والموزون لا يدل على نفى الحكم فيما عداهما، فهو ذكر لبعض أفراد ما أفادته الأحاديث التى أثبتت أنه يشترط القبض فى بيع ما اشتراه الإنسان ، وقد فهم عبد الله بن عباس رضى الله عنهما ذلك ، فقال بعد أن روى حديث " من ابتاع طعاماً فلا يبعه حتى يستوفيه " : ولا أحسب كل شيئ إلا مثله .

أضف إلى ذلك : أنه قد علل النهى عن بيع الشيئ قبل قبضه بجانب ثبوت ذلك فى الأحاديث بما أخرجه البخارى عن طاوس قال : قلت لابن عباس : كيف ذاك ؟ قال : دراهم بدراهم والطعام مرجا [1].

أيضاً : يمكن الجمع بين الأدلة بحيث تحمل الأحاديث الدالة على النهى عن بيع المبيع قبل القبض على الطعام ، وتحمل الأحاديث الدالة على جواز التصرف فى المبيع قبل القبض على غير الطعام ، وهو ما أورده البخارى فى باب إذا اشترى متاعاً أو دابة فوضعه عند البائع قبل أن يقبض " وقال ابن عمر : ما أدركت الصفقة حياً مجموعاً فهو من المبتاع ، ثم أورد حديث عائشة رضى الله عنها فى قصة الهجرة ، وفيه أن أبا بكر قال : يا رسول الله : إن عندى ناقتين أعددتهما للخروج ، فخذ إحداهما ، قال : قد أخذتها بثمنها[2]

كما يدل على ذلك أيضاً : ما رواه البخارى تعليقاً بصيغة الجزم عن ابن عمر على أن ما يدرك العقد حياً مجموعا من غير تغيير فى حالته فإن ضمانه يكون على المشترى ، وهو ما ذهب إليه ابن عمر [3] .

---

(١) د/ حسن الشاذلى : السابق ، ٤/ ٢٦٣٢ .

(٢) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب إذا اشترى متاعاً أو دابة فوضعه عند البائع أو مات قبل أن يقبض فهو من المبتاع ، ٢/ ٧٥١ .

(٣) صحيح البخارى ، ٢/ ٧٥١ .

الفرع الرابع

اجتماع العقود

تعد هذه المسألة من المسائل ذات الأهمية بالنسبة لموضوع الإجارة المنتهية بالتمليك ، إذ توجد فى هذه المعاملة جملة عقود تختلط مع بعضها مما يتطلب حكماً فى مدى جواز اجتماعها من عدمه ، إذ لبيان هذا الحكم أثره الواضح فى تقرير حكم الإجارة المنتهية بالتمليك

وقد اختلف الفقهاء فى هذه المسألة على قولين :

القول الأول :

مؤداه أن اجتماع العقود لا يجوز ، وهو قول جمهور الفقهاء من الحنفية ، والمالكية - عدا أشهب - والشافعية ، والحنابلة [1] ، إلا أن المالكية يجيزون اجتماع البيع مع الإجارة فى عقد واحد .

---

(١) المبسوط ، ١٣ / ١٦ .

وجاء فى فقه المالكية : " ولا تفسد الإجارة مع بيع صفقة واحدة ، ولا يفسد البيع أيضا لعدم منافاتهما ، سواء كانت الإجارة فى نفس المبيع ، كشرائه ثوباً على أن يخيطه البائع بعضها فى مقابلة الثوب ، ولك بيع ، وبعضها فى مقابلة الخياطة - وذلك إجارة - أو جلداً على أن يخرزه نعالاً أو غيرها ، أو فى غير المبيع كشرائه ثوباً بدراهم معلومة على أن ينسخ له آخر ، ويشترط فى الصورة الأولى شروعه فى العمل كالخياطة والخرز ، وضرب أجل الإجارة ، ومعرفة خروجه " .

حاشية الدسوقى ، ٤/ ٥ .

وجاء فى مغنى المحتاج : ولو جمع فى صفقة مختلفى الحكم كإجارة وبيع ، كأن يقول : آجرتك دارى شهراً ، وبعتك ثوبى هذا بدينار ، أو إجارة وسلم ، كأن يقول : آجرتك دارى شهراً ، وبعتك صاع قمح فى ذمتى سلماً بكذا صحا فى الأظهر ، = =ويوزع المسمى على قيمتهما ، أى قيمة المؤجر من حيث الأجرة ، وقيمة المبيع أو المسلم فيه " .

مغنى المحتاج ، ٢/ ٤١ .

وجاء فى الروض المربع : " .... أو جمع بين بيع وصرف أو إجارة أو خلع أو نكاح بعوض واحد صح البيع وما جمع إليه ، ويسقط العوض على المبيع وما جمع إليه بالقيم " .

الروض المربع شرح زاد المستقنع ، للبهوتى ٢/ ١٦٩ ، طبعة مكتبة الرياض الحديثة - الرياض ١٣٩٠ هـ .

واستدلوا على قولهم بما يلي :

أ- ما رواه عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : قال رسول الله ﷺ: لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان في بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ولا بيع ما ليس عندك " [(١)] .

فالحديث يدل على عدم جواز اجتماع العقود ، حيث نهى النبي ﷺ عنه، جاء في المغني : " قيل لأبي عبد الله : إن هؤلاء يكرهون الشرط في البيع ، فنفض يده وقال : الشرط الواحد لا بأس به في البيع ، إنما نهى رسول الله ﷺ عن شرطين في بيع " [(٢)] .

المناقشة :

يناقش الاستدلال بهذا الحديث بما يلي :

(أ) إن الحديث خارج عن محل النزاع ؛ لأن البيع في هذه المسألة قد اقترن بشرطٍ واحد ، وهو أن يبيعه هذه السلعة بكذا بشرط أن يبيعه تلك السلعة بكذا ، وليس فيه شرطان ، وإنما يوجد العقد ، ويوجد فيه شرط ، فالأول يطالب بمقتضى العقد ، والثاني يطالب بمقتضى الشرط [(٣)] .

قال ابن عبد البر : " معنى هذا الحديث عند أهل العلم : أن يبتاع الرجل سلعتين مختلفتين إحداهما بعشرة والأخرى بخمسة عشر قد وجب البيع في إحدى السلعتين بأيهما شاء المشتري هو في ذلك بالخيار بما سمي من الثمن ورد الأخرى ، و لا يعين المأخوذة من المتروكة ، فهذا من بيعتين في بيعة عند مالك وأصحابه " [(٤)] .

---

(١) مسند أحمد ، ٢/ ٢٣٤ ، والنسائي ، كتاب البيوع ، باب النهى عن بيعتين فى بيعة ، ٤/ ٤٣ والترمذى ، كتاب البيوع ، باب ما جاء فى النهى عن بيعتين فى بيعة ، ٣/ ٥٣٣ ، والبيهقى كتاب البيوع ، باب النهى عن بيعتين فى بيعة ، ٥/ ٣٤٣ .

(٢) المغنى ، ٤/ ١٥٦ .

(٣) د/ حسن الشاذلى : السابق ، ٤/ ٢٦٣٥ ، ويراجع لفضيلته أيضاً : ورقة عمل بعنوان " اجتماع العقود المتفقة أو المختلفة الأحكام فى عقد واحد " مقدمة للندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتى ١٩٩٨ م .

(٤) التمهيد ، لابن عبد البر ، ٢٤/ ٣٩٠ ، تحقيق / مصطفى العلوى ، محمد البكرى ، طبعة وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – المغرب ١٣٨٧ هـ .

(ب) إن الحديث لا علاقة له بالبيع والإجارة ، بل المقصود من الحديث الجمع بين عقدين مختلفى الصفة كالمعاوضة والتبرع ، وقد أكد ذلك ابن تيمية بقوله بعد ذكره لهذا الحديث : " فجماع معنى الحديث ألا يجمع بين معاوضة وتبرع ، لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة لا تبرعاً مطلقاً ، فيصير جزءاً من العوض ، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض فقد جمعا بين أمرين متباينين "[1] .

الجواب : يجاب عن منع الجمع بين المعاوضة والتبرع بأن حظر هذا الجمع بين المعاوضة والتبرع على الإطلاق محل نظر ؛ لأن الهبة المقارنة للبيع إنما هى مجرد تسمية[2] .

جـ- استدلوا بما رواه أحمد فى مسنده عن أسود بن عامر عن شريك عن سماك بن حرب عن عبد الرحمن بن عبد الله بن مسعود عن أبيه قال : نهى رسول الله عن صفقتين فى صفقة[3] .

حيث إن الحديث ظاهر الدلالة على بطلان اجتماع العقود .

المناقشة :

يناقش الاستدلال بهذا الحديث بأمرين :

الأول : الحديث فى سنده مقال ، والراجح أنه موقوف .

الثانى : أن سماك بن حرب راوى الحديث فسره بقوله : أن يبيع الرجل بيعاً فيقول هو نقداً بكذا ونسيئة بكذا ، وهكذا فسره أبو عبيد القاسم بن سلام ، ورواة الحديث أعرف بتفسيره من غيرهم ، وهذا بخلاف ما نحن فيه[4] .

---

(١) مجموع الفتاوى ، لشيخ الإسلام ابن تيمية ، ٢٩/ ٦٢ ، تحقيق / عبد الرحمن قاسم ، طبعة مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف – المدينة المنورة ١٤١٦هـ – ١٩٩٥م .

(٢) د/ نزيه حماد : قضايا فقهية معاصرة فى المال والاقتصاد ، ص ٢٥٤ .

(٣) مسند أحمد ، ١/ ٢٩٨ .

(٤) نصب الراية فى تخريج أحاديث الهداية، للزيلعى ، ٤/ ٢٠ ، تحقيق / محمد عوافة ، طبعة مؤسسة الريان للطباعة والنشر – بيروت ، ودار القبلة للثقافة الإسلامية – جدة ، السعودية الطبعة الأولى ١٤١٨هـ – ١٩٩٨ م ، د/ السخاوى : التأجير التمويلى ، السابق ، ص ٥٩

وفسر ابن القيم هذا الحديث بتفسير مقارب لتفسير الراوى ، حيث أوضح أن تفسير الصفقتين فى صفقة مطابق للبيعتين فى بيعة ، وهو أن يذكر فى العقد ثمناً للسلعة حالة بيعها حالة ، وثمناً آخر حالة بيعها نسيئة[1] .

القول الثانى :

يرى أن اجتماع العقود جائز وهو قول ابن تيمية وابن القيم والإمامية وأشهب من المالكية[2] .

يقول ابن تيمية : " .... والأصل فى هذا أنه لا يحرم على الناس من المعاملات التى يحتاجون إليها إلا ما دل الكتاب والسنة على تحريمه ، كما لا يشرع لهم من العبادات التى يتقربون بها إلى الله إلا ما دل الكتاب والسنة على شرعه ، إذ الدين ما شرعه الله ، والحرام ما حرمه الله " [3]

ويقول ابن القيم : " لا محذور فى الجمع بين عقدين كل واحد منهما جائز بمفرده ، كما لو باعه سلعة ، وأجره داره شهراً بمائة درهم " [4] .

واستثنى أصحاب هذا القول ما إذا اختلف أحد العقدين فى الصفة ، أى إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع ، فلا يجوز كالجمع بين البيع والقرض ، أو بين الإجارة والقرض .

يقول ابن تيمية : " فجماع معنى الحديث ألا تجمع بين معاوضة وتبرع، لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة لا تبرعاً مطلقاً ، فيصير جزءاً من العوض ، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض فقد جمعا بين أمرين متباينين " [5]

واستدلوا على مذهبهم بقاعدة الأصل فى المعاملات الإباحة ، حيث قالوا: إن هذه المعاملة لم يتكلم عنها الفقهاء صراحة وبالتالى ينطبق عليها القاعدة العامة فى الإباحة .

---

(١) تهذيب مختصر سنن أبى داود ، ٥/١٠٦ .
(٢) مجموع الفتاوى ، ٢٩ / ٦٢ ، حاشية الدسوقى ، ٣/٦٦ .
(٣) مجموع الفتاوى ، ٢٨/٣٨٦ .
(٤) إعلام الموقعين عن رب العالمين ، لابن القيم ، ٣/ ٣٥٤ ، تحقيق / طه عبد الرؤوف سعد ، طبعة دار الجيل – بيروت ١٩٧٣ م .
(٥) مجموع الفتاوى ، ٢٨/ ٦٢ .

المناقشة :

نوقش الدليل السابق بما يلى :

أ - إن العقود التى لا تضاد بينها ولا تعارض فى أحكامها ليس هنالك ما يمنع من اجتماعها ، كالبيع والإجارة ، أو البيع مع الهبة ، وقد صرح الفقهاء بذلك ، فقد جاء فى تهذيب الفروق : " وأما نحو الإجارة والهبة مما يماثل البيع فى الأحكام والشروط ولا يضاده ، فإنه يجوز اجتماعه مع البيع ، كما يجوز اجتماع أحدهما مع الآخر فى عقد واحد لعدم التنافى "[1] .

ب - الاستدلال بهذه القاعدة بأنها ليست محل اتفاق ؛ بل هى من المسائل المختلف فيها ، حيث قال البعض إن الأصل فى المعاملات الإباحة حتى يرد دليل الحظر ، فى حين قال البعض الآخر : إن الأصل فيها الحظر حتى يرد دليل الإباحة ، وبالتالى فليس الأخذ بأحد الرأيين أولى بالأخذ من الرأى الآخر .

الراجح :

بعد عرض الأقوال يظهر لى أن الراجح هو القول الثانى الذى يقضى بجواز اجتماع العقود أو اشتراط عقدٍ فى عقد آخر ، وذلك لما يلى :

١- إن حديث النهى عن بيعتين فى بيعة ، وكذلك حديث النهى عن صفقتين فى صفقة ، قد فسره بعض العلماء بأن المراد منه : النهى عن إيجاب البيع فى سلعة بثمنين مختلفين إلى أجلين ، أو إيجاب البيع فى سلعتين بثمنين مختلفين ، ثم يقبل الطرف الآخر ، ثم يفترقان على هذا دون تحديدٍ لثمنٍ معينٍ وأجلٍ معينٍ أو سلعةٍ معينة .

٢- إن هذان الحديثان يتعلقان بصيغة العقد ، إذ بهذه الصيغة لا ينعقد العقد ، لأنه لم يحدد ثمن معين وأجل معين عند قوله قبلت ، أو سلعة معينة ، لأن من شروط صحة الصيغة أن يصدر القبول على وفق الإيجاب ، والإيجاب هنا ليس باتاً فى صفقة واحدة ، إنما هو متردد بين بيعتين أو صفقتين[2] .

---

(١) تهذيب الفروق ، ٣/١٧٨ .

(٢) د/ حسن الشاذلى ، السابق ، ٤/٢٦٢٨ .

٣- إن الحكم بصحة أو بطلان الصفقة المتضمنة لعقدين فى عقد يعتمد على نوعية العقود المجتمعة ، وقد أورد الشاطبى كلاماً نفيساً فى هذه المسألة ، حيث قال : " إن الاستقراء من الشرع عرف أن للاجتماع تأثيراً فى أحكام لا تكون فى حالة الانفراد .... فقد نهى عليه الصلاة والسلام عن بيع وسلف ، وكل واحد منها لو انفرد لجاز ، ونهى عن الجمع بين الأختين فى النكاح مع جواز العقد على كل واحدة بانفرادها .... فدل ذلك على أن للجمع حكماً ليس للانفراد " [١] .

وقد وضع الدكتور نزيه حماد ثلاثة ضوابط لحظر اجتماع العقود وهى [٢]

أ - أن يكون الجمع بينهما منهى عنه بنص شرعى .

ب - أن يكون الغرض من هذا الجمع الوصول إلى المحظور .

ج - أن يكون العقدان متضادان وضعاً ومتناقضان حكماً .

(١) الموافقات ، للشاطبى ، ٣/ ١٤٤ ، تحقيق / عبد الله دراز ، طبعة دار المعرفة - بيروت .

(٢) د/ نزيه حماد : اجتماع العقود المتعددة فى صفقة واحدة فى الفقه الإسلامى ، ص ١٦ ، ورقة عمل مقدمة إلى الندورة الفقهية لبيت التمويل الكويتى ، ١٩٩٨م .

الفرع الخامس

حكم الاشتراط فى عقود المعاوضات المالية

المشترط فى عقود المعاوضات المالية إما أن يكون شرطاً واحداً ، وإما أن يكون أكثر من شرط :

اشتراط الشرط الواحد فى عقود المعاوضات المالية :

اختلف الفقهاء فى هذه المسألة على أقوال :

الأول : يرى الحنفية أن الشرط الصحيح فى العقد هو أحد ثلاثة شروط: إما أن يكون شرطاً يقتضيه العقد ، وإما أن يكون شرطاً ملائماً للعقد ، وإما أن يكون شرطاً جرى العرف على التعامل به .

فإذا وجد شرط من هذه الشروط فى العقد كان صحيحاً ، وإلا كان فاسداً[1].

الثانى : يرى المالكية والحنابلة أن أى شرط يشترط فى العقد يكون صحيحاً إلا فى حالتين :

أ- أن يؤدى هذا الشرط إلى محظور أو مخالفة شرعية .

ب- أن يخالف مقتضى العقد[2].

الثالث : يرى الشافعية أن الأصل فى الشروط المقترنة بالعقود هو الحظر، إذ إنهم ضيقوا دائرة الاشتراط فى العقود ، ومع ذلك فقد اشترطوا فى الشرط الصحيح شروط منها :

أ - أن يكون من مقتضى العقد .

ب - أن يكون ملائماً لمقتضى العقد .

ج - أن يكون شرطاً ورد به نص .

---

(١) رد المحتار ، لابن عابدين ، ٧/ ٢٨٢ وما بعدها .

(٢) الإنصاف ، ٤/ ٣٤٠ ، الشرح الكبير ، للدردير ، ٣/ ٦٥ ، ٦٧ .

د - أن يكـون شـرطاً لا يقتـضيه العـقد ولا ينـافى مقتـضاه ولا ضـرر فيه[1].

الرابع : يرى الحنابلة وابن تيمية أن الأصل فى الشروط الصحة ، إلا إذا خالفت مقتضى الشرع ، عملاً بقول النبي ﷺ : الصلح جائز بـين المسلمين إلا صلحا حرم حلالاً أو أحل حراماً "[2] .

واستثنى الحنابلة من جواز الاشتراط الجمع بـين شـرطين ، لقـول النبـى ﷺ : " لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان فى بيـع ، ولا ربـح مـا لم يـضمن ، ولا بيع ما ليس عندك "[3] .

اشتراط أكثر من شرط فى عقود المعاوضات المالية :

الأصل فى هذه المسألة الحديث الذى رواه عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال : قال رسول الله ﷺ : لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان فـى بيـع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك " .

وقد اختلف العلماء فى تفسير هذا الحديث على ثلاثة أقوال :

الأول : إن المراد به التردد بين النقد والنـسيئة فـى صـيغةٍ واحـدة ، كـأن يقول : بعتك نقداً بكذا ، ونسيئة بكذا ، فيقبل الآخر على الإبهام .

ونقل الدكتور / حسن الشاذلى هذا التفسير عـن جمهـور فقهـاء الحنفيـة والمالكية والزيدية والإباضية والإمام البغوى والخطابى .

وبناء على هذا التفسير يكون هذا الحديث متفقاً مع تفسير حديث النهى عن بيعتين فى بيعة ، ويكون الحديثان بعيدان عن الاشتراط فى العقد ، وإنما يرجعان إلى صيغة العقد ، وما احتوت عليه فى إفادتها ودلالتها وتعبيرها عن الرضا بعقد معين ، أو عدم إفادتها ذلك ، فهو أمر يتصل بالبحث فى صـيغة العقد ، وليس فى الشروط المقترنة به[4] .

---

(١) مغنى المحتاج ، ٢/ ٣٣ ، تحفة المحتاج فى شرح المنهاج ، لابن حجر الهيتمى ، ٥/ ٥٣ ، طبعة دار إحياء التراث العربى - بيروت .
(٢) مجموع الفتاوى ، ٢٩ / ١٢٦ .
(٣) الحديث سبق تخريجه .
(٤) د/ حسن الشاذلى : السابق ، ٤/ ٢٦٣٢ .

الثانى : إن المراد به اشتراط شرطين فاسدين فى العقد ، وهو قول عند الحنابلة[1] .

قال ابن قدامة : " ويبطل البيع إذا كان فيه شرطان ، ولا يبطله شرط واحد ، ثبت عن أحمد رحمه الله أنه قال : الشرط الواحد لا بأس به ، إنما نهى عن الشرطين فى البيع ، ذهب أحمد إلى ما روى عبد الله بن عمر عن النبى ﷺ أنه قال : لا يحل سلف وبيع ، ولا شرطان فى بيع ، ولا بيع ما ليس عندك ، قال الأثرم : قيل لأبى عبد الله : إن هؤلاء يكرهون الشرط فى البيع ، فنفض يده وقال : الشرط الواحد لا بأس به فى البيع ، إنما نهى رسول الله ﷺ عن شرطين فى بيع ، وحديث جابر رضى الله عنه يدل على إباحة الشرط ، حيث باعه جمله وشرط ظهره إلى المدينة " [2] .

الثالث : إن المراد به اشتراط عقد فى عقد ، وذلك كما لو قال : بعتك هذه السلعة بكذا على أن تبيعنى تلك السلعة بكذا ، أو باعه هذه السلعة على أن يبيعه بالثمن أشياء أخرى .

وقد فسره بذلك الزيدية والإباضية ، وهو تفسير بعيد عن ظاهر الحديث ، فإن هذا البيع قد اقترن بشرطٍ واحد ، وهو أن يبيعه كذا بكذا ، وليس فيه شرطان ، وإنما يوجد العقد ويوجد شرط فيه ، فالأول يطالب بمقتضى العقد ، والثانى يطالب بمقتضى الشرط [3] .

القول الراجح :

من خلال ما سبق يتضح أن الأقرب إلى الصواب هو القول بجواز اشتراط أكثر من شرط فى العقد ، ما دامت هذه الشروط لا تؤثر على المقصود الأصلى للعقد ، ولا تنافى مقتضاه ، ولا تؤدى إلى محظور شرعى ، كما أن ذلك قد يكون دافعاً لعجلة التقدم فى المجال الاقتصادى فى ظل التطورات التى تشهدها ساحة الواقع .

---

(١) المبدع ، ٤/٥٥ ، الروض المربع ، ٢/٦٣ .
(٢) المغنى ، لابن قدامة ، ٤/١٥٦ .
(٣) نيل الأوطار ، للشوكانى ، ٥/٢٥٣ .

الفرع السادس

حكم الإلزام بالوعد

أولاً : تعريف الوعد :

الوعد فى اللغة :

مأخوذ من المواعدة ، قال ابن سيده : وَعَدَهُ الأمر ، وبه عِدَةً وَوَعْدًا وَمَوْعُودًا وَمَوْعِدًا وَمَوْعِدَةً ، وهو من المصادر التي جاءت على مفعول ومَفعِلَة، وقد تواعد القوم واتعدوا، وواعده الوقت والموضع، وواعده فوعده، وقد أوعده وتوعده، وقال الفراء: يقال وعدته خيرا ووعدته شرًا فإذا أسقطوا الخير والشر قالوا في الخير: وعدته، وفي الشر: أوعدته وفي الخير: الوعد والعدة، وفي الشر: الإيعاد والوعيد، فإذا قالوا: أوعدته بالشر أثبتوا الألف مع الياء، وقال ابن الأعرابي: أوعدته خيرا وهو نادر ، وفي الصحاح : تواعد القوم أي: وعد بعضهم بعضًا هذا في الخير ، وأما في الشر: فيقال : اتعدوا، والإيعاد أيضا قبول الوعد، وناس يقولون: إيتعد يأتعد فهو مؤتعد بالهمزة . قال ابن البري : والصواب ترك الهمزة، وكذا ذكره سيبويه وجميع النحاة [1] .

واصطلاحاً :

أشار إليه المالكية بأنه " العدة " وعرفوه بقولهم : العدة إخبار عن إنشاء المخبرَ عقودا في المستقبل [2] .

وقيل : هو الإخبار بإيصال الخير في المستقبل ، والإخلاف جعل الوعد خلافًا ، وقيل عدم الوفاء به [3] .

---

(١) مختار الصحاح ، للرازي ، ص ٧٢٨ .

(٢) فتح العلي المالك ، للشيخ عليش ، ١/ ٢٥٤ ، طبعة دار المعرفة – بيروت .

(٣) عمدة القاري شرح صحيح البخارى ، للعينى ، ١/ ٢٢ ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت .

وعرفه الدكتور السنهورى بأنه : ما يفرضه الشخص على نفسه لغيره بالإضافة إلى المستقبل ، لا على سبيل الالتزام فى الحال [1] .

ثانياً : حكم الإلزام بالوعد والقضاء به :

تحرير محل النزاع :

اتفق الفقهاء على أن من وعد بشيء منهى عنه شرعاً ، فإنه لا يجوز الوفاء به ، بل يجب عليه إخلافه ، وهو ما ذكره النووى فى الأذكار وأبو بكر الجصاص فى أحكام القرآن ، وابن حزم فى المحلى .

قال ابن حزم الظاهري : من وعد بما لا يحل- فعله – أو عاهد على معصية، فلا يحل له الوفاء بشيء من ذلك، كمن وعد بزنـا ، أو بخمر أو بما يشبه ذلك، فصح أنه ليس كل من وعد فأخلف أو عاهد فغدر مذموما، ولا ملوما، ولا عاصيا ، بل قد يكون مطيعاً مؤدياً لفرض " .

واتفقوا – أيضًا – على أن من وعد بشيء واجب شرعا ، كأداء حق ثابت ، أو فعل أمر لازم ، فقد وجب عليه إنجاز ذلك الوعد .

واختلفوا فى الوعد بشىء مباح هل يجب الوفاء به ؟ وجاء خلافهم على ثلاثة أقوال :

القول الأول :

إن الوفاء بالوعد مستحب وليس بفرض ، وبالتالى فلا يقضى به على الواعد ، لكن الإخلال به يفوت الفضل .

وهو ما ذهب إله أبو حنيفة [2] والظاهرية وبعض المالكية والشافعى والحنابلة [1] .

---

(١) د/ عبد الرازق السنهورى : مصادر الحق فى الفقه الإسلامى ، ١/ ٤٥ ، طلعة دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع .

(٢) نص السرخسى فى المبسوط على استحباب الوفاء بالوعد وعدم لزومه ، وضرب أمثلة على ذلك ليتضح الأمر ، فقال : " .... ولو كفل عن رجل بألف درهم على أن يعطيه بها هذا العبد رهناً ، فوقعت الكفالة بهذا بغير شرط من الكفيل على المكفول له ، ثم إن المكفول عنه أبى أن يدفع إليه العبد ، فإن العبد لا يكون رهناً ، لأن الكفيل لم يقبضه ، =

لكن هذا القول كان مثارا لتساؤل بعض العلماء حيث قال ابن حجر العسقلاني : وينظر هل يمكن أن يقال : يحرم الإخلاف ولا يجب الوفاء ؟ أي أن الواعد يأثم بالإخلاف وإن كان لا يلزم بوفاء الوعد ؟

وهذا التساؤل له ما يبرره بسبب ما جاء من النصوص الظاهرة في الحث على الوفاء بالوعد ، ووصف مخلف الوعد بالكذب والنفاق كما سيتضح ذلك عند عرض أدلة من أوجب الوفاء بالوعد .

لذلك فقد استشكل ابن حجر العسقلانى صرف النصوص عن ظاهرها مستنكرا ذلك إذ يقول : والدلالة للوجوب منها – أي من النصوص– قوية فكيف حملوه على كراهة التنزيه مع الوعيد الشديد [٢] ؟

هذا وقد نقل ابن حجر العسقلاني عن المهلب أن إنجاز الوعد مأمور به مندوب إليه عند الجميع وليس بفرض ، لاتفاقهم على أن الموعود لا يضار بما وعد به مع الغرماء ، وادعاء الاتفاق هذا رده العسقلاني ؛ لأن الخلاف فيه مشهور وإن كان القائل به قليل [٣]

ولكي يخرج الواعد من ارتكاب المكروه في وعده فإن عليه استثناء مشيئة الله تعالى ، ويكون عازما على الوفاء بوعده .

قال الجصاص : " وكذلك الوعد بفعل يفعله في المستقبل وهو مباح فإن الأولى الوفاء به مع الإمكان ، فأما قول القائل : إني سأفعل كذا فإن ذلك مباح له على شريطة استثناء مشيئة الله تعالى ، وأن يكون في عقد ضميره الوفاء به ، ولا جائز له أن يعد وفي ضميره أن لا يفيَ به ، لأن ذلك

=

والرهن لا يتم إلا بالقبض ، ولا يجبر المكفول عنه على دفعه ، لأن ذلك كان وعدا من جهته ، والمواعيد لا يتعلق بها اللزوم " المبسوط ، ٢/ ١٢٩ .

(١) عمدة القارى ، ١٢/ ١٢١ ، البيان والتحصيل ، لابن رشد ، ٨/ ١٨ ، تحقيق / محمد حجى وآخرون ، طبعة دار الغرب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٨هـ – ١٩٨٨ م ، المبدع ، ٩/ ٣٤٥ ، الأذكار ، للنووى ، ١/ ٢٥٤ ، تحقيق / عبد القادر الأرنؤوط ، طبعة دار الفكر - بيروت ، ١٤١٥هـ – ١٩٩٤ م ، المحلى ، ٨/ ٢٨ .

(٢) فتح البارى ، لابن حجر العسقلانى ، ٦/ ٢١٧ .

(٣) المرجع السابق .

هو المحظور الذي نهى الله عنه ومقت فاعله عليه ، وإن كان في عقد ضميره الوفاء به ولم يقرنه بالاستثناء ، فإن ذلك مكروه ؛ لأنه لا يدري هل يقع منه الوفاء به أم لا فغير جائز له إطلاق القول في مثله مع خوف إخلاف الوعد فيه " (١)

وقد ذكر العلماء أن النية الصالحة للوفاء يثاب عليها الواعد ، وإن لم يقترن معها المنوي وتخلف عنها (٢) .

وإذا كان أصحاب هذا الرأي قد نفوا الإثم عن مخالف الوعد ، فإن ذلك لمجرد خلف الوعد ، أما لو قصد الواعد في إخلافه إضرار الموعود له فإن ذلك موجب لتأثيمه (٣) .

ولا يلزم الوفاء بالوعد على رأي الجمهور كونه معينًا أو مقترنًا بيمين ، فقد ذكر ابن حزم أن من وعد غيره بأن يعطيه مالًا معينًا أو غير معين ، أو بأن يعينه في عمل ما ، حلف له على ذلك أو لم يحلف ، لم يلزمه الوفاء به ، ويكره له ذلك ، وكان الأفضل لو وفى به، وسواء أدخله بذلك في نفقة أم لم يدخله ، وهو قول أبي حنيفة والشافعي وأبي سليمان (٤) .

القول الثاني :

يرى أنصاره أن الوعد ملزم ويجب الوفاء به والمطالبة به قضاءاً ، وهو قول ابن شبرمة (٥) وكثير من فقهاء السلف منهم الحسن البصرى ، وعمر بن عبد العزيز ، وقضى به كذلك سعيد بن عمرو بن الأشوع ، كما نقل ذلك عن سمرة بن جندب ، وذكر البخارى أنه رأى إسحاق بن راهويه حيث يستدل بحديث ابن الأشوع فى القول بإنجاز الوعد ،

---

(١) أحكام القرآن ، للجصاص ، ٣/ ٤٤٢ ، طبعة دار الفكر – بيروت .

(٢) مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح ، لعلى بن سلطان أبو الحسن نور الدين الملا الهروى ، ٤/ ٦٤٧ ، طبعة دار الفكر – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ – ٢٠٠٢م .

(٣) مرقاة المفاتيح ، ٤/ ٦٥٣ .

(٤) المحلى ، ٨/ ٢٨ .

(٥) قال ابن شبرمة : " الوعد كله لازم ، ويقضى به على الواعد ويجبر " المحلى ، ٨/ ٢٨ .

وهو قول المالكية وإن وصف بأنه مذهب ضعيف ، وكذلك هو ما ذهب إليه ابن العربى المالكى [1]

وابن الشاط [2] ، وحكى ابن رجب الحنبلى هذا القول عن طائفة من علماء أهل الظاهر [3] .

وقال الغزالى : " إذا فهم الجزم فى الوعد فلا بد من الوفاء ، إلا أن يتعذر ، وقد يفهم الجزم في الوعد إذا اقترن به حلف أو إقامة شهود على الوعد أو قرائن أخرى " [4] .

القول الثالث :

فصل المالكية القول فى هذه المسألة ، وفرقوا بين ما إذا كان الوعد قد تم على سبب ودخل الموعود له بسبب الوعد فى شىء أم لا ، وانقسموا فى ذلك إلى طائفتين :

الأولى : ترى لزوم الوعد ووجوب القضاء به على الواعد إذا كان قد تم على سبب ، ودخل الموعود له بسبب الوعد فى شىء ، وهو ما نقل عن الإمام مالك وابن القاسم وسحنون .

قال القرافى فى الفروق : " اختلف العلماء في الوعد هل يجب الوفاء به شرعا أم لا؟ قال مالك : إذا سألك أن تهب له دينارا ، فقلت نعم ، ثم

---

(١) قال ابن العربى : " والصحيح عندى أن الوعد يجب الوفاء به على كل حال إلا لعذر " أحكام القرآن ، لابن العربى ، ٤/ ١٨٢ .

(٢) قال ابن الشاط : " واعلم أن الفقهاء اختلفوا فى الوعد هل يجب الوفاء به شرعاً أم لا ؟ قلت : الصحيح عندى القول بلزوم الوفاء بالوعد مطلقاً " ، أدرار الشروق على أنوار الفروق ، لقاسم بن عبد الله بن الشاط ، ٣/ ٢٤ ، ٢٥ ، طبعة عالم الكتاب – بيروت .

(٣) فتح العلى المالك ، ١/ ٢٥٦ ، عمدة القارى ، ٣/ ٢٥٨ ، تفسير القرطبى ، ١٨/ ٢٩ .

(٤) المحلى ، ٨/ ٢٨ ، عمدة القارى ، للعينى ، ١٣/ ٣٥٨ ، فتح البارى ، ٦/ ٢١٨ ، فتح العلى المالك فى الفتوى على مذهب الإمام مالك ، ١/ ٢٥٦ ، الفروق ، ٤/ ٢٤ ، تفسير القرطبى ، ١٨/ ٢٩ ، أدرار الشروق على أنوار الفروق ، لابن الشاط ، ١٤/ ٢١ ، جامع العلوم والحكم ، لابن رجب الحنبلى ، ص ٤٠٤ ، طبعة دار العلوم الحديثة ، إحياء علوم الدين ، ٣/ ١٣٣ .

بدا لك لا يلزمك ، ولو كان افتراق الغرماء عن وعد وإشهاد لأجله، لزمك، لإبطالك مغرما بالتأخير ، قال سحنون : الذي يلزم من الوعد قوله : اهدم دارك وأنا أسلفك ما تبني به ، أو : اخرج إلى الحج وأنا أسلفك ، أو : اشتر سلعة ، أو : تزوج امرأة وأنا أسلفك ؛ لأنك أدخلته بوعدك في ذلك، أما مجرد الوعد فلا يلزم الوفاء به ، بل الوفاء به من مكارم الأخلاق " [1] .

وإذا تنازع الواعد والموعود له فيما يلزم الواعد بسبب وعده ، فقد قالوا: إذا اشترى رجل من آخر كرماً فخاف الوضيعة ، فأتى المشتري إلى البائع ليستوضعه ، فقال له البائع : بع وأنا أرضيك ، فإن باع المشتري الكرم برأس ماله أو بربح ، فلا شيء على الواعد ، وإن باع بالوضيعة كان عليه أن يرضيه ، فإن زعم الموعود أنه أراد شيئا سماه ، فله ما أراد اتفاقا ، وإن لم يكن أراد شيئا ، أرضاه الواعد بما شاء وحلف بالله أنه ما أراد أكثر من ذلك ، وهذا هو رأي . أشهب ، أما على رأي ابن وهب واستحسنه أصبغ ، فإن على الواعد، إرضاء الموعود بما يشبه ، أي بالمثل ، وهو ما يكون مرضيا عند الناس ، أما لو حلف الواعد ليرضينه فإن عليه أن يوفيه بما يرضيه ويرضي الناس [2] .

الثانية : ترى وجوب القضاء بلزوم الوعد ووجوب الوفاء به إذا تم على سبب ، وإن لم يدخل الموعود له فى مباشرة شيء ، وهو ما ذهب إليه أصبغ من المالكية .

قال الشيخ عليش : " والقول بأنه يقضى بها إذا كانت على سببه ، وإن لم يدخل بسببها فى شيء هو قول أصبغ فى كتاب العدة " [3] .

وبناء على ذلك لو قال رجل لآخر : إن غرمائى يلزموننى بدين فأسلفنى فأقضهم ، فوعده المقابل ثم بدا له الرجوع ، فإن على مذهب أصبغ يجب الوفاء ، لأنه وعد على سبب ، وعلى مذهب مالك ومن وافقه

---

(١) الفروق ، للقرافى ، ٤/ ٢٤ ، تحقيق / محمد طمطوم ، طبعة وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – الكويت ، الطبعة الأولى ١٤٠٢هـ .
(٢) فتح العلى المالك ، ١/ ٢٥٥ .
(٣) فتح العلى المالك ، ١/ ٢٥٥ .

لا يجب لأن الموعود له لم يدخل فى شيء ، إلا إذا اعتقد منه الغرماء على موعد ، وأشهد بإيجاب ذلك على نفسه [١]

الأدلـــة

أدلة المذهب الأول :

استدل أصحاب المذهب الأول القائلون باستحباب الوفاء بالوعد وعدم وجوبه بالأدلة الآتية :

أولاً : من السنة :

استدلوا بما روى أن رجلاً سأل النبى ﷺ فقال : يا رسول الله : أكذب على امرأتى ؟ فقال ﷺ : لا خير فى الكذب ، فقال : يا رسول الله : أفأعدها وأقول لها ؟ فقال النبى ﷺ لا جناح عليك [٢] .

وجه الدلالة :

يستدل بهذا الحديث على استحباب الوفاء بالعهد وعدم وجوبه من عدة وجوه :

أ – إن النبى ﷺ منع السائل من الكذب المتعلق بالمستقبل ، ونفى الجناح على الوعد .

ب – إن إخلاف الوعد لا يسمى كذباً ؛ لأن النبى ﷺ جعله قسيم الكذب ولو كان من الكذب لما جعله قسيماً له .

ج – إن الوعد المراد هنا ليس هو الوعد الذى يقصد إيفاؤه ، إذ لو كان كذلك لما احتاج للسؤال عنه ، ولما ذكر مقروناً بالكذب ، فيظهر أن قصد السائل إصلاح حال امرأته بما لا يفعله ، فتخيل الحرج فى ذلك فاستأذن عليه [٣] .

---

(١) الفروق ، ٤/ ٢٥ .
(٢) الموطأ ، ٥/ ١٤٤٠ .
(٣) الفروق ، للقرافى ، ٤/ ٢١ .

المناقشة :

نـوقش الاستدلال بهذا الحديث من قبل المخالف بالمناقشات الآتية [1] :

أولاً : القول بأن الرسول عليه الصلاة والسلام منع السائل مـن الكـذب المتعلق بالمستقبل قول غير سديد ودعوى لا حجة عليها ، ولعل السائل كان قصده من الكذب على زوجته أن يخبرها عن فعله مع غيرها من النساء بما لم يفعله، أو غير ذلك مما يقصد به إغاظة زوجته ، فلم يتعين أن المراد ما ذكره، كيف وأن ما ذكره هو عين الوعد ، وما معنى الحديث إلا أنه ﷺ منعه من أن يخبرها بخبر كاذب يقتضي تغييظها به، وسوغ له الوعـد ؛ لأنـه لا يـتعين فيـه الإخلاف ، لاحتمال الوفاء به ، سواء كان عازما عند الوعد علـى الوفـاء أو على الإخـلاف ، أو مـضربا عنهمـا ، ويتخـرج ذلـك في قـسم العـزم علـى الإخلاف على الرأي الصحيح من أن العزم على المعصية لا مؤاخذة به ، إذ معظم دلائل الشريعة تقتضي المنع في الإخلاف

ثانيـاً : القول بأن إخلاف الوعد لا يسمى كذبا لجعلـه قـسيم الكـذب ، غير مسلم أيضًا ؛ لأنه جعله قسيم الخبر عن غير المستقبل الذي هـو كـذب، فكان قسيمه من جهة كونه مستقبلا ، وذلك غير مستقبل، أو من جهة كونـه قد تعين أنه كذب ، والوعد لا يتعين كونه كذبا .

ثالثاً : القـول بـأن دعـوى إخـلاف الوعـد لا حـرج فيـه ، قـول لـيس بصحيح؛ بل فيه الحرج بمقتضى ظواهر الشرع ، إلا حيث يتعذر الوفاء ، كما سنرى عند ذكر أدلة القائلين بوجوب الوفاء بالوعد .

رابعـاً : القول بأنه لو كان قصد السائل الوعد الـذي يفـي بـه لمـا احتـاج السؤال عنه... إلخ ، يجاب عنه بأن السائل لم يقصد الوعـد الـذي يفـي فيـه على التعيين ، وإنما قصد الوعد على الإطلاق وسأل عنه ؛ لأن الاحتمال في عدم الوفاء اضطرارا أو اختيارا قائم ، ورفع النبي ﷺ عنـه الجنـاح لاحتمـال الوفاء ، ثم إن وفى فلا جنـاح ، وإن لم يـف مـضطرا فكـذلك ، وإن لم يـف مختارا فالظواهر المتظاهرة قاضية بالحرج [2] .

---

(١) أدرار الشروق على أنوار الفروق لابن الشاط والمطبوع بأسفل الفروق ، ٤/ ٢١ وما بعدها

(٢) أدرار الشروق ، ٤/ ٢٢ .

خامساً : إن القول بأن قصد السائل إصلاح حال امرأته.... إلخ قول غير صحيح ؛ إذ من أين يحصل العلم بأن الزوج لا يفعله ، وعلى أن يكون في حال الوعد غير متمكن مما وعد به ؟ ومن أين يعلم عدم تمكنه منه في المستقبل ؟ وإذا تعذر العلم بجميع ذلك ، تعين أن يكون سؤال الزوج لاحتمال عدم الوفاء أو العزم على عدم الوفاء ، فأجاز له النبي ﷺ ذلك ؛ لأن عدم الوفاء لا يتعين أو لأن العزم على عدم الوفاء على تقدير أن عدم الوفاء معصية، ليس بمعصية [(١)] .

سادساً : إن هذا الحديث مرسل ، والاحتجاج بالمرسل محل خلاف بين الفقهاء.

سابعاً : لا يمكن التسليم بأن إخلاف الوعد مطلقاً لا حرج فيه ، لأن الحديث جاء فى علاقة الرجل بامرأته ، ومن حرص الشارع على دوام المودة بين الزوجين أن رخص لهما ما لم يرخص لغيرهما ، فأجاز شيئاً من الكذب ، كما أجازه فى الحرب والإصلاح بين الناس [(٢)] .

ثانياً : استدلوا على عدم لزوم الوعد بأنه تبرع محض ، ولا يوجد ما يدل على وجوب التبرع المحض على أحد ، قال النووى : " استدل من لم يوجب الوفاء بالوعد بأنه فى معنى الهبة قبل قبضها ، والهبة لا تلزم إلا بالقبض عند الجمهور ، وعند المالكية تلزم قبل القبض " [(٣)] .

أدلة المذهب الثانى :

استدل القائلون بوجوب الوفاء بالوعد بأدلة كثيرة منها :

أولاً : استدلوا من الكتاب بقوله تعالى : ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ كَبُرَ مَقْتًا عِندَ اللَّهِ أَن تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴾ [(٤)]

---

(١) المرجع السابق ، ٤/٢٣ .

(٢) دكتور / السيد حافظ السخاوى : التأجير التشغيلى والتمويلى فى ميزان الفقه الإسلامى ص ٤٣٢ ، الطبعة الأولى ٢٠٠٦م .

(٣) الأذكار ، للنووى ، ص ٢٥١ .

(٤) الآيتان رقم ٢ ، ٣ من سورة الصف .

وجه الدلالة :

فى هاتين الآيتين دليل على أن من ألزم نفسه عقداً لزمه الوفاء به ، والوعد مما ألزم الإنسان على نفسه به مع وجود الخلاف فى الوجوب أو الاستحباب كما ذكر الجصاص والقرطبى .

وقال الفقهاء : إن الذين أوجبوا الوفاء بالوعد وجه استدلالهم بالآية أن الواعد إذا وعد ثم أخلف فإنه قال قولاً ولم يفعل ، فيكون داخلاً فى الاستنكار الوارد فى الآية ، فلزم أن يكون وعده كذباً ، والكذب محرم بالإجماع ، فيكون إخلاف الوعد محرماً لا محالة ، فلزم الوفاء به خروجاً من وصف الكذب [1] .

المناقشة : نوقش الاستدلال بهذه الآية من قبل المخالفين من وجهين :

١- إن المحظور المنهى عنه فى الآية يحمل على من وعد وفى ضميره ألا يفى بما وعد ، أو على الإنسان الذى يقول عن نفسه من الخير ما لا يفعله [2]

٢- إن الآية واردة فى قوم كانوا يقولون : جاهدنا ، وما جاهدوا ، وفعلنا أنواعاً من الخيرات وما فعلوها ، ولا شك أن هذا محرم ، لأنه كذب وتسميع بطاعة الله تعالى ، وكلاهما محرم ومعصية بالاتفاق [3] .

الجواب : يجاب عن ذلك بأن العبرة بعموم اللفظ لا بخصوص السبب ، ولفظ الآية وإن كان عاماً فالسبب خاص ، فالقرآن نزل منجماً حسب الأحداث ، وأحكام هذه الأحداث التى نزل بسببها الحكم عامة [4] .

ثانياً : قوله تعالى : ﴿ وَالْمُوفُونَ بِعَهْدِهِمْ إِذَا عَاهَدُوا ﴾ [5] .

---

(١) الفروق ، ٣/ ٢٥ ، المحلى ، ٨/ ٢٩ .

(٢) أحكام القرآن ، للجصاص ، ٣/ ٤٤٢ .

(٣) الفروق ، ٤/ ٢٠ .

(٤) دكتور : السيد السخاوى : السابق ، ص ٤٣٥ وما بعدها .

(٥) جزء الآية رقم ١٧٧ من سورة البقرة .

وجه الدلالة :

إن الله عز وجل أمر بالوفاء بالعهود والوعود ، وليس ذلك قاصر على المسلمين ؛ بل أمرت به كل الشرائع السماوية ، ومدح الله عز وجل الذين وفوا بعهودهم ، فمدح إبراهيم بقوله : ﴿ وَإِبْرَاهِيمَ الَّذِي وَفَّى ﴾ [(١)] ، ووصف إسماعيل بأنه كان من الموفون بعهدهم الصادقين فيه ، فقال : ﴿ وَاذْكُرْ فِي الْكِتَابِ إِسْمَاعِيلَ إِنَّهُ كَانَ صَادِقَ الْوَعْدِ وَكَانَ رَسُولًا نَبِيًّا ﴾ [(٢)] ، وغير ذلك من الآيات التى تبين بوضوح أن الوفاء بالعهود واجب .

قال القرطبي في تفسير قوله تعالى : ﴿ وَاذْكُرْ فِي الْكِتَابِ إِسْمَاعِيلَ إِنَّهُ كَانَ صَادِقَ الْوَعْدِ ﴾ : الثالثة من هذا الباب قوله ﷺ : " العِدَةُ دَيْنٌ " ، وفي الأثر : وَأْيُ المؤمن واجب إلى أن قال في المسألة الرابعة – قال مالك : ولو كان ذلك في قضاء دين فسأله أن يقضيه عنه ، فقال : نعم ، وثم رجال يشهدون عليه ، فما أحراه أن يلزمه إذا شهد عليه اثنان – إلى أن قال – وفي البخاري " واذكر في الكتاب إسماعيل إنه كان صادق الوعد " ، وقضى ابن الأشوع بالوعد وذكر ذلك عن سمرة بن جندب ، قال البخاري : ورأيت إسحاق بن إبراهيم – يعني ابن راهويه – يحتج بحديث ابن الأشوع " اهـ [(٣)]

ثالثاً : استدلوا من السنة بما رواه البخارى ومسلم أن النبى ﷺ قال : " آية المنافق ثلاث إذا حدث كذب ، وإذا وعد أخلف ، وإذا اؤتمن خان " ، وفى رواية مسلم " إذا حدث كذب ، وإذا عاهد غدر ، وإذا وعد أخلف ، وإذا خاصم فجر " [(٤)] .

---

(١) الآية رقم ٣٧ من سورة النجم .

(٢) الآية رقم ٥٤ من سورة مريم .

(٣) تفسير القرطبى ، ١١/ ١١٦ .

(٤) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب الإيمان ، باب علامة المنافق ، ١/ ٢١ ، وباب من أمر بإنجاز الوعد ، ٢/ ٩٢٥ ، ورواه أيضاً فى مواضع أخر بنفس اللفظ ، ومسلم ، كتاب الإيمان، باب بيان خصال المنافق ، ١/ ٧٨ .

وجه الدلالة :

في هذا الحديث عد النبي ﷺ إخلاف الوعد من خصال المنافقين وصفاتهم ، والنفاق في الشريعة مذموم ، وبالتالي يكون إخلاف الوعد محرماً، والوفاء به واجب [1] .

المناقشة :

نوقش هذا الحديث بالمناقشات الآتية :

١- إن ذم الإخلاف هنا إنما كان لتضمنه الكذب المذموم إن عزم على الإخلاف حال الوعد لا إن طرأ له .

قال الغزالي في الإحياء : " وهذا ينزل على من وعد وهو عازم على الخلف ، أو ترك الوفاء من غير عذر ، فأما من عزم على الوفاء فعن له عذر منعه من الوفاء لم يكن منافقاً ، وإن جرى عليه صورة النفاق " [2]

ونفى ابن حزم دلالة هذا الحديث على وجوب الوفاء بالوعد ، فقال : " لا حجة في الحديث ، لأنه ليس على ظاهره ، لأن من وعد بما لا يحل له ، أو عاهد على معصية ، فلا يحل له الوفاء بشيء من ذلك ، كمن وعد بخمر أو زنى وما شابه ذلك ، فصح بعد ذلك أنه ليس كل من وعد فأخلف ، أو عاهد فغدر مذموما ولا ملوماً ولا عاصياً ، بل قد يكون مطيعاً مؤدي فرض ، فإذا كان الأمر كذلك فلا يكون فرضاً من إنجاز الوعد والعهد إلا من وعد بواجب عليه ، كإنصاف من دين أو أداءً لحق " [3] .

٢- إن هذه الخصال قد توجد في المسلم الذي لا شك فيه ، وهذه الصفات تعتريه ، بل كثير من الناس اليوم متصفون بأكثرها ، أو بها كلها

الجواب :

أجيب عن هذه المناقشة بجوابين :

---

(١) شرح النووي على صحيح مسلم ، ٢/ ٤٦ .

(٢) إحياء علوم الدين ، للغزالي ، ٣/ ١١٥ ، طبعة دار إحياء التراث العربي – بيروت ، الطبعة الثانية ١٣٩٢هـ .

(٣) المحلى ، ٨/ ٢٩ .

الجواب الأول :

هذا الكلام يمكن نقضهُ بما يلى :

أ – إن هذه الخصال المقصود منها أن صاحبها يشبه المنافقين ، لا أنه منافقاً حقيقياً ، أو أن من كانت هذه الخصال غالبة عليه لا يبعد أن يكون منافقاً حقيقياً .

ب – قيلْ : إنها فى المنافقين الذين كانوا فى زمنه ﷺ ، إذ إنهم حدثوا فى إيمانهم فكذبوا ، واؤتمنوا على دينهم فخانوا ، ووعدوا فى النصرة للحق فأخلفوا ، وخاصموا وفجروا ، وروى هذا عن ابن عباس وابن عمر ، وهو قول سعيد بن جبير ، وعطاء بن أبى رباح .

ج – وقيل : المقصود من هذه الأخبار تحذير المسلم أن يعتاد هذه الخصال [1] .

الجواب الثانى :

يجاب عن هذا الاستدلال بأن هذا الحديث وإن عده جماعة من العلماء مشكلا كما صرح بذلك النووي [2] ، من حيث إن هذه الخصال المعدودة في الحديث توجد في المسلم المصدق الذي ليس في إسلامه شك وقد أجمع العلماء على أن من كان مصدقاً بقلبه ولسانه وفعل هذه الخصال لا يحكم عليه بكفر ، ولا هو منافق يخلد في النار ، إذ إن إخوة يوسف عليه السلام جمعوا هذه الخصال ، وكذلك وجد لبعض السلف والعلماء بعض هذه الخصال أو كلها .

لكن النووي بعد نقله هذا الإشكال نفى أن يكون في الحديث إشكال[3]

---

(١) روح المعانى ، للألوسى ، ١٠/١٤٥ ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت ، د/ السيد السخاوى : السابق ، ص ٤٣٩ وما بعدها .

(٢) صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/٤٦ ، د/ محمد رضا عبد الجبار : قوة الوعد الملزمة فى الشريعة والقانون ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، الدورة الخامسة ، ٢/٧٥٣ وما بعدها .

(٣) صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/٤٧ .

ونفي الإشكال مبني على أن الحديث مصروف عن ظاهره ، وقد ذهب العلماء في صرف الحديث عن ظاهره مذاهب شتى وهي :

أ - قال المحققون والأكثرون وصححه النووي واختاره أن معنى الحديث أن هذه الخصال المعدودة في الحديث خصال نفاق ، وصاحبها شبيه بالمنافقين في هذه الخصال ، ومتخلق بأخلاقهم ، فإن النفاق هو إظهار ما يبطن خلافه، وهذا المعنى موجود في صاحب هذه الخصال ويكون نفاقه في حق من حدثه ووعده وائتمنه وخاصمه وعاهده من الناس ، لا أنه منافق في الإسلام ، فيظهره وهو يبطن الكفر ، فلم يرد النبي ﷺ بهذا الحديث نفاق الكفار المخلدين في الدرك الأسفل من النار، ومعنى قوله ﷺ " كان منافقا خالصا " أي شديد الشبه بالمنافقين بسبب هذه الخصال ؛ لذلك قال بعض العلماء: هذا المعنى فيمن كانت الخصال المذكورة غالبة عليه وله دَيْنًا، ويدل عليه التعبير- بإذا - فإنها تدل على تكرار الفعل ، فأما من يندر ذلك منه فليس داخلا فيه [1] .

ب - قال الترمذي : إن المراد بالنفاق في الحديث نفاق العمل لا نفاق الإيمان [2] ، وقد ارتضى هذا المعنى القرطبي والعسقلاني [3] ؛ لذلك قال الكرماني شارح البخاري : مناسبة هذا الباب- علامات النفاق- لكتاب الإيمان : أن النفاق علامة عدم الإيمان ، أو ليعلم منه أن بعض النفاق كفر دون بعض ، والنفاق لغة : مخالفة الباطن للظاهر فإن كان في اعتقاد الإيمان فهو نفاق الكفر ، وإلا فهو نفاق العمل ، ويدخل فيه الفعل والترك وتتفاوت مراتبه [4] .

وقد استدل لهذا المعنى بقول عمر بن الخطاب رضي الله عنه لحذيفة : هل تعلم فيَّ شيئا من النفاق؟ فإنه لم يرد بذلك نفاق الكفر ، وإنما أراد نفاق

---

(١) صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/ ٤٧ فتح الباري ، ١/ ٩٠ .

(٢) السابق ، ٢/ ٤٧ .

(٣) فتح الباري ، ١/ ٩٠، ٩١ .

(٤) فتح الباري ، ١/ ٨٩ ، د/ محمد رضا عبد الجبار : السابق ، ٢/ ٧٥٤ .

العمل ، لما علم من أن عمر رضي الله عنه مقطوع بإسلامه ، وأنه من المبشرين بالجنة [1] .

جـ- إن المراد بإطلاق النفاق الإنذار والتحذير للمسلم عن ارتكاب هذه الخصال أو اعتيادها ، والتي يخاف عليه أن تفضي به إلى حقيقة النفاق ، وهذا المعنى حكاه الخطابي وارتضاه ، ودعم هذا التفسير بما روى عن النبي ﷺ أنه قال : " التاجر فاجر وأكثر منافقي أمتي قراؤها " ، فإن معناه التحذير من الكذب إذ هو في معنى الفجور فلا يوجب أن يكون التجار كلهم فجارا والقراء قد يكون من بعضهم قلة إخلاص في العمل ، وبعض الرياء ، وهو لا يوجب أن يكونوا كلهم منافقين ، ثم إن النفاق ضربان : أحدهما- يظهر الإيمان ويبطن الكفر ، وهكذا كان المنافقون في عهد رسول الله ﷺ ، والثاني- ترك المحافظة على أمور الدين ومراعاتها علنًا وهذا أيضًا يسمى نفاقًا ، كما جاء : " سباب المؤمن فسوق ، وقتاله كفر " ، وإنما هو كفر دون كفر وفسق دون فسق ، وكذلك فهو نفاق دون نفاق [2] .

د- إن الحديث ورد في رجل منافق بعينه، وكان رسول الله ﷺ لا يواجههم بصريح القول فيقول: يا فلان أنت منافق ، أو فلان منافق ، بل كان صلى الله عليه وسلم يشير إشارة كقوله عليه السلام : " ما بال أقوام يفعلون كذا وكذا " فهاهنا عبر بالآية- آية المنافق – حتى يعرف ذلك الشخص بها ، وهذا المعنى حكاه الخطابي [3] .

وقال العسقلاني : " إن أصحاب هذا التفسير قد استدلوا بأحاديث ضعيفة لو صحت لوجب المصير إليها " [4] .

هـ- إن المراد بالحديث المنافقون الذين كانوا في زمن النبي ﷺ فحدثوا بإيمانهم وكذبوا ، وائتمنوا على دينهم فخانوا ، ووعدوا في أمر الدين ونصره

(١) فتح الباري ، ١/ ٩ ، عمدة القاري ، ١/ ٢٢٢ .
(٢) فتح الباري ، ١/ ٩٨ ، عمدة القاري ، ١/ ٢٢٢ ، صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/ ٤٧ .
(٣) صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/ ٤٧ ، ويراجع أيضاً : د/ محمد رضا عبد الجبار ، السابق ٢/ ٧٥٤
(٤) فتح الباري ١/ ٩ .

فأخلفوا وفجروا في خصوماتهم ، وهذا قول سعيد بن جبير ، وعطاء بن أبي رباح ، ورجع إليه الحسن البصري بعد أن كان على خلافه [1] .

إلا أن ابن رجب الحنبلي نفى أن يكون الحسن البصري قد رجع إلى قول عطاء [2] .

وقال القاضي عياض الفقيه المالكي : إن كثيرا من أئمتنا مالوا إلى هذا الرأي [3] .

و- قال حذيفة : ذهب النفاق ، وإنما كان النفاق على عهد رسول الله ﷺ ولكنه الكفر بعد الإيمان ، فإن الإسلام شاع وتوالد الناس عليه فمن نافق بأن أظهر الإسلام وأبطن خلافه فهو مرتد [4] .

وعلى قول حذيفة فإن النفاق إظهار الإسلام وإبطان الكفر ، فلا يكون إخلاف الوعد من النفاق ، إنما النفاق إما نفاق العمل ، أو التساهل في أمور الدين سراً والاهتمام بها علناً .

ز- قال ابن حزم : " لا حجة في الحديث ؛ لأنه ليس على ظاهره ، لأن من وعد بما لا يحل له أو عاهد على معصية ، فلا يحل له الوفاء بشيء من ذلك ، كمن وعد بخمر أو زنى وما شابه ذلك ، فصح بعد ذلك أنه ليس كل من وعد فأخلف أو عاهد فغدر مذموما ولا ملوما ولا عاصيا ، بل قد يكون مطيعاً مؤدياً للفرائض ، فإذا كان الأمر كذلك فلا يكون فرضا من إنجاز الوعد والعهد إلا من وعد بواجب عليه ، كإنصاف من دَيْنٍ أو أداء حق [5]

---

(١) صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/ ٤٧ ، عمدة القاري ، ١/ ٢٢٢ ، جامع العلوم والحكم ، ص٤٠٣

(٢) جامع العلوم والحكم ، ص ٤٠٣ حيث ذكر أن خبر الحسن هذا ذكره الشيخ محمد محرم ، وهو شيخ كذاب معروف بالكذب .

(٣) عمدة القاري ، ١/ ٢٢٢ ، صحيح مسلم بشرح النووي ، ٢/ ٤٧ .

(٤) عمدة القاري ، ١/ ٢٢٢ .

(٥) المحلى ، ٨/ ٢٩ .

من كل ما تقدم يتضح أن الجمهور الذين قالوا بعدم وجوب الوفاء بالوعد، قد صرفوا ظاهر الحديث إلى المعاني التي تقدمت ، ومن ثمّ فإنهم لا يرون في الحديث دليلا على وجوب الوفاء بالوعد [١] .

أدلة المذهب الثالث :

استدل المالكية على ما ذهبوا إليه من التفصيل فى حكم الوعد بتعارض النصوص الشرعية التي وردت فى هذا الشأن ، فبعضها يوجب الوفاء بالوعد مطلقاً، وهي الأدلة التي ساقها موجبوا الوفاء بالوعد ، ومنها ما لم يجعل إخلاف الوعد من الكذب ، كحديث الرجل الذى سأل رسول الله ﷺ أكذب علي امرأتى ....إلخ [٢] ، حيث إن الآية ﴿ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ﴾[٣] نزلت في قوم كانوا يقولون : فعلنا وما فعلوا [٤] ، ولا شك أن هذا محرم لأنه كذب ، وأما كون مخلف الوعد منافقا ، فهو محمول على حالة كون الإخلاف سجية له أو تعمدا كما تقدم ، فكان لا بد من حمل هذه النصوص على خلاف ظاهرها ، وأن يجمع بين الأدلة ، فوافق هذا الرأي من أوجب الوفاء ، بالوعد إذا كان الوعد على سبب وباشره ، ووافق من لم يوجب الوفاء بالوعد فيما عداها من الوعود المجردة ، هذا ما قاله القرافى [٥] .

---

(١) د/ محمد رضا عبد الجبار : المرجع السابق ، ٢/ ٧٥٥ .

(٢) الحديث سبق تخريجه .

(٣) الآية رقم ٣ من سورة الصف .

(٤) قال الزمخشري فى الكشاف : " روى أن المؤمنين قالوا قبل أن يؤمروا بالقتال : لو نعلم أحب الأعمال إلى الله تعالى لعملناه ولبذلنا فيه أموالنا وأنفسنا ، فدلهم الله تعالى على الجهاد فى سبيله ، فولوا يوم أحد فعيرهم ، وقيل : لما أخبر الله بثواب شهداء بدر قالوا: لئن لقينا قتالاً لنفرغن فيه وسعنا ، وقيل: كان الرجل يقول : قتلت ولم يقتل ، وطعنت ولم يطعن ، وضربت ولم يضرب ، وصبرت ولم يصبر " . الكشاف من حقائق غوامض التنزيل ، لأبى القاسم محمود بن عمر بن أحمد الزمخشرى ، ٤/ ٥٢٢ ، طبعة دار الكتاب العربى – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٧هـ .

(٥) الفروق ، ٤/ ٢٥.

وقد رد ابن الشاط كلام القرافي في حاشيته على الفروق : بأن جمع الأدلة ينبغي أن يكون بحمل حديث الموطأ وأبي داود ، بما يتسق مع الآية ، وحديث خصال المنافق بأن تكون المسامحة في إخلاف الوعد اضطرارا [1]

الرأى الراجح :

بعد عرض آراء الفقهاء فى مسألة مدى إلزامية الوعد وبيان أدلة كل فريق ، أرى أن الراجح فى هذه المسألة من وجهة نظرى هو قول ابن شبرمة الذى يقضى بأن الوفاء بالوعد واجب مطلقا ، وذلك لما يلى :

١ - إن الأخذ بهذا الرأى يؤدى إلى استقرار المعاملات ، وبث الثقة فى نفوس المتعاملين ، الأمر الذى يؤدى بدوره إلى الازدهار الاقتصادى

٢ - إن اتباع هذا الرأى فى الواقع العملى يؤدى إلى منع التنازع والتجاحد بين المتعاملين ، حيث إن النزاع أمر محرم شرعا ، وبالتالى وجب تحريم كل ما يؤدى إليه ، فيكون إخلاف الوعد محرما ، مما يعنى أن الوفاء به واجب .

(١) حاشية ابن الشاط على الفروق ، ٤/ ٢٥ .

المطلب الثالث

الحكم التحليلي لصور الإجارة المنتهية بالتمليك

حكم الصورة الأولى :

ومضمونها أن يصاغ العقد على أنه إجارة فى الابتداء ، وتنتهى هذه الإجارة بتمليك المستأجر للشيء المؤجر ، ويكون الثمن هو الأقساط الإيجارية التى تم دفعها ، وبسداد القسط الأخير تنتقل الملكية مباشرة دون حاجة إلى أى إجراء آخر .

وهذه الصورة تشتمل على عدة أمور :

- إن ثمن الشيء المبيع هو الأجرة التى تم الوفاء بها .
- إن الغرض الأساسى الذى قصده المتعاقدان هو البيع وليس الإيجار
- إن ملكية الشيء المؤجر تنتقل تلقائياً ، بحيث يصير مبيعا بمجرد سداد الأقساط دون حاجة إلى إبرام عقد جديد .

وهذه الصورة احتدم حولها النقاش ما بين مجيز ومانع ، ويأتى الدكتور حسن الشاذلى على رأس المانعين لهذه الصورة ، حيث أوضح فضيلته أن هذه المعاملة بالصورة المذكورة آنفاً لا يمكن اعتمادها ، ويبرر رفضه لها بعدة مبررات أهمها [1] :

إن هذا العقد وإن صيغ على أنه إجارة فى الابتداء ، بيع فى الانتهاء للانتفاع بخصائص عقد الإجارة فى المدة المحددة ، ثم الانتفاع بخصائص عقد البيع فى النهاية ، فهذه الصياغة لا يمكن اعتمادها بهذه الصورة لما يلى :

أ – إن كل مبيع لابد له من ثمن ، وهنا لا يوجد ثمن وقت إتمام البيع – فى نهاية الإجارة – لأن كل ما تم دفعه هو أجرة .

ب – إن الأجرة المحددة للسلعة فى المدة المحددة ليست أجرة المثل ، بل روعى فيها أنها هى ثمن السلعة مع إضافة ما قد يكون من ربح متفق عليه .

---

(١) د/ حسن الشاذلى : السابق ، ٤/ ٦٣٣ ، ٦٣٤ .

ج – إن إرادة المتعاقدين متجهة إلى بيع السلعة وليس إجارتها ، حيث إن البيع يترتب عليه نقل الملكية إلى المشترى الذى هو المستأجر فى الحال ، ورغبة المشترى الذى لا توجد لديه إمكانات شرائها بالنقد فى الحصول على هذه السلعة والانتفاع بها ، أو عدم تجميد أمواله فى سلعة واحدة ، كى يتمكن من تحريك أمواله فى مجالات متعددة ، مع عدم حاجة البائع غالباً إلى اقتناء هذه السلعة ، إذ إنه يلبى حاجة المشترى – المستأجر – بالضوابط والقيود التى وضعها ، والصياغة التى صاغها بالعقد .

ويرى الدكتور / الشاذلى أن هذه الصورة لكى تسير فى الفلك الذى يحقق الهدف منها من الممكن أن تتخذ إحدى صور ثلاث :

الأولى : أن تكيف هذه الصورة على أنها عقد بيع اقترن به شرط المنع من التصرف إلى حين سداد جميع الثمن .

الثانية : أن تشتمل صيغة الإجارة على هبة السلعة بعد انتهاء مدة الإجارة وسداد الأجرة المتفق عليها ، ويقبل الطرف الآخر فتكون هبة معلقة على شرط .

الثالثة : أن يعد المالك المستأجر بأن يهبه السلعة بعد انتهاء مدة الإجارة وسداد القيمة الايجارية المستحقة .

مناقشة رأى الدكتور الشاذلى :

أسس الدكتور الشاذلى رأيه فى بطلان هذه الصورة على أمرين :

الأول : عدم وجود ثمن للمبيع .

الثانى : إن الإجارة عقد صحيح ناجز لدلالة الصيغة التى تم بها العقد على ذلك ، وبالتالى فاشتراط البيع ليس عقدا ، بل هو شرط ورد فى الإجارة تطبق عليه أحكام الشروط المقترنة بالعقد كما ذكرها الفقهاء .

وبالنظر الى هذين الأمرين نجد أنه يمكن مناقشتهما بما يلى :

أولاً : القول بعدم وجود ثمن للمبيع قول محل نظر ؛ لأن الثمن كما هو معلوم أحد أركان البيع باتفاق الفقهاء عدا الحنفية ، وبالتالى فتخلفه وعدم

وجوده يؤدى إلى بطلان العقد وعدم وجوده ، لفوات الغرض المقصود ، وفى مسألتنا هذه الثمن موجود بالفعل ، وهو الأقساط التى تم دفعها ، غاية الأمر أنه تم الاتفاق على تجزئة هذا الثمن وتوزيعة على فترات محددة تنتهى عند انتهاء مدة الإيجار ، وأرى أنه ليس هناك ما يمنع المتعاقدين من الاتفاق على ذلك .

أضف إلى ذلك : أن هناك مجموعة من القرائن تؤكد أن العقد بيع وليس إجارة منها :

١- انتقال الملكية دون ثمن – كما يقول الدكتور الشاذلى – فما ذاك إلا دليل على أن الإجارة ما هى إلا وسيلة للوصول إلى البيع ، إذ لا يعقل أن يتنازل الشخص عن ملكه من غير ثمن فيكون الثمن هو الأجرة .

٢- إن انتقال الملكية في نهاية الإجارة يتم تلقائياً ، وهو بهذا ليس بيعا بثمن رمزى ولا هبة ، بل إن الانتقال يتم بمقتضى شرط وجد فى العقد .

ثانياً : إن هذه المسألة مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بمسألة اشتراط الشروط فى العقد ، وقد أشرنا سابقا إلى مسألة الاشتراط فى عقود المعاوضات المالية ، وألقى الضوء هنا على مسألة الاشتراط بوجه عام ، حيث ورد فيها تفصيل للفقهاء :

الأحناف :

يرى الحنفية أن ينبغى توافر عدة ضوابط فى الشروط حتى تكون صحيحة ومنتجة لآثارها ، وهذه الضوابط هى :

١- أن يكون الشرط من مقتضى العقد ، كاشتراط البائع تسليم الثمن قبل تسليم المبيع .

٢- أن يكون الشرط ملائماً لمقتضى العقد .

٣- أن يكون الشرط مما ورد به نص .

٤- أن يكون الشرط مما جرى العرف بين الناس على التعامل به ، كاشتراط المشترى أن يقوم البائع بصيانة المبيع لمدةٍ محددة [(١)]

المالكية :

اشترط المالكية فى الشرط الصحيح الذى يقترن بالعقد خلوه من الربا والغرر والجهالة ، وعدم منافاته لمقتضى العقد إلا أنهم مع ذلك وضعوا جملة من الضوابط التى من خلالها يمكن تصحيح الشروط وهى :

أ - كون الشرط من مقتضيات العقد أو ملائماً له .

ب - جريان العرف على التعامل به .

جـ - ألا ينافى مقتضى العقد وإن كان العقد لا يقتضيه ولا يلائمه .

د - ألا يخل الشرط بالثمن ويفضى به إلى الجهالة .

هـ - ألا يكون الشرط متضمناً التزاما بالإقراض فى عقد البيع [(٢)]

وانفرد الإمام مالك برأى خاص بالشرط الذى يفسد العقد ، وهو أن الشرط الذى ينافى مقتضى العقد ويفسده إذا تنازل عنه شارطه ولم يتمسك به صح العقد ولغا الشرط ، وهو مبنى على نظرية المانع ، فيعتبر الشرط المنافى مانعا من صحة العقد ، فإذا زال المانع عاد الممنوع [(٣)] .

الشافعية :

يرى الشافعية أن الأصل فى الشروط هو الحظر ، ووضعوا ضوابط للشرط الصحيح وهى : أن يكون الشرط من مقتضى العقد ، وأن يكون

---

(١) يراجع بتصرف : المبسوط ، للسرخسى ، ١٣/ ١٤ ، تبيين الحقائق ، ٤/ ١٣١ .

(٢) بداية المجتهد ، لابن رشد ، ٥/ ٣ ، مواهب الجليل ، للحطاب ، ٤/ ٣٧٣ ، طبعة دار الفكر - بيروت ، الطبعة الثانية ١٣٩٨هـ .

(٣) الشيخ محمد أبو زهرة : نظرية العقد ، ص ١٤٩ ، المدخل الفقهى العام ، للدكتور / مصطفى الزرقا ، ١/ ٥٥٠ ، طبعة دار القلم - دمشق ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٨ م .

ملائما لمقتضى العقد ، وكذلك إذا ورد فيه نص ، والشرط الذى لا يقتضيه العقد ولا ينافي مقتضاه وليس فيه مضرة [1] .

والمذهب الشافعى بذلك يعد أضيق المذاهب فى تصحيح الشروط ، حيث إنه لا يعتبر العرف أصلاً .

الحنابلة :

يعد الحنابلة أكثر المذاهب الفقهية على الإطلاق توسعا فى إعمال الشروط ، حيث قرر الحرية التعاقدية فى أسمى معانيها ، فهو يجيز للمتعاقدين اشتراط ما شاءا من الشروط مع التقيد بالأمور التى حرمها الشارع ، فالشروط كلها جائزة إلا ما اشتمل منها على أمور منهى عنها ، كالشروط المشتملة على الربا والغرر .

واستثنى الحنابلة من مبدأ جواز الاشتراط والحرية التعاقدية الجمع بين شرطين لورود النهى فيه من رسول الله ﷺ فى قوله : " لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان فى بيع ، ولا ربح ما لم يضمن ، ولا بيع ما ليس عندك " [2] .

أضف إلى ذلك : أن الحنابلة يرون أن مقتضى العقد الذى لا يجوز اشتراط ما يخالفه وينافيه هو الغاية التى من أجلها شرع العقد [3] .

ولعل قول الحنابلة فى هذه المسألة هو الأوفق ؛ لأنه يتماشى مع طبيعة المعاملات وما يفرضه الواقع فى أنظمة المعاملات الحديثة .

يقول الشيخ أبو زهرة : " علم أحمد بالآثار الذى كان يسعفه فى فتح أبواب الشروط ظن غيره ممن لا يعلم السنة كعلمه أنها مغلقة ، فدراسة أحمد للآثار جعلته يفهم أن مقتضى الفقه الأثرى يوجب الإطلاق والإباحة حتى يقوم دليل التقليد والمنع " [4] .

---

(١) الوسيط فى المذهب، للغزالى ، ٣/ ٧٣ ، تحقيق / محمد محمد تامر ، طبعة دار الفكر ، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ .

(٢) الحديث سبق تخريجه .

(٣) مجموع الفتاوى ، لابن تيمية ، ٢٩ / ١٣٣ ، المغنى ، لابن قدامة ، ٤/ ١٦١ .

(٤) الشيخ / محمد أبو زهرة : أحمد بن حنبل ، ص ٣٠٣ ، طبعة دار الفكر العربى .

ويقول الدكتور مصطفى الزرقا : " وهذا الاجتهاد الحنبلى وما على أساسه وغراره فى فهم نصوص الشريعة حول مبدأ سلطان الإرادة العقدية لا ينقضى منه إعجاب المتأمل ، وهو الاجتهاد الجدير بالخلود ، فهو فى باب العقود والشروط كالأفق الفسيح ، واسع الحدود ، ولكن حدوده هى الطبيعة نفسها ، ولا سيما إذا عرفنا أن مبدأ سلطان الإرادة الذى قرره الاجتهاد الحنبلى منذ اثنى عشر قرناً استنباطاً من نصوص الشريعة الإسلامية الخصيبة وأصولها المحكمة الواضحة لم تكن لتعرفه أو تفهمه الشرائع العالمية والفقه الرومانى ، ولم تتنبه إليه الأقطار التشريعية والاجتماعية فى أوروبا إلا منذ قرنين .... مع أن الإمام أحمد بن حنبل صاحب المذهب رحمه الله تعالى معدود من فقهاء مدرسة الحديث لا من مدرسة الرأى "[1] .

ثالثاً : مسألة الارادة الظاهرة والارادة الباطنة :

تعد هذه المسألة من أدق المسائل التى يتعرض لها الباحث فى مجال العقود والمعاملات ، لما لها من أثر كبير فى تحديد هوية العقد ونوعيته ، وتثير هذه المسألة أمراً هاما تتمثل فى أى الارادتين يعتد بها ، أيعتد بالإرادة الظاهرة التى تتمثل فى الصيغة التى تلفظ بها العاقدان ، وبالتالى يتم بناء الأحكام عليها ، أم يعتد بالإرادة الباطنة التى نواها المتعاقدان وقصداها[2] .

وإزاء هذه المسألة انقسم الفقهاء إلى فريقين ، فريق أعمل الإرادة الظاهرة، دون ما نظر إلى ما ينويه المتعاقدان ويقصدانه ، وفريق آخر اعتد بالإرادة الباطنة وأعمل القصد دون اللفظ .

---

(١) د/ مصطفى الزرقا : المدخل الفقهى العام ، ص ٥٥٧ ، ٥٥٨ .

(٢) يرى ابن القيم أن الإرادة تنقسم إلى ست مراتب : الأولى – الخطرة ، الثانية – الوسوسة ، الثالثة – الإرادة ، الرابعة – العزيمة ، الخامسة – الفعل ، السادسة – الصفة اللازمة .

يقول ابن القيم : " إن الخطرة تنقلب إلى وسوسة ، والوسوسة تصير إرادة ، والإرادة تقوى فتصير عزيمة ، ثم تصير فعلاً ، ثم تصير صفة لازمة وهيئة ثابتة راسخة " . يراجع : الجواب الكافى لمن سأل عن الدواء الشافى ، لابن قيم الجوزية ، ص ٧٧ ، طبعة دار المعرفة – المغرب ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ – ١٩٩٧ م .

ولكن يجب التنبيه إلى أن الفقهاء الذين أخذوا بالإرادة الباطنة أخذوا بها في حالة عدم وجود القرائن الدالة على الأخذ بما تلفظ به العاقدان ، إذ إن الصيغة إما أن تكون بلفظٍ يدل صراحة على إرادة العقد ، ولم يوجد ما يصرفه عن ذلك ، ففي هذه الحالة يجب الاعتداد بها ، لأن إعمال الكلام أولى من إهماله ، حيث إنها لا تحتمل إلا معنىً واحدا ، وقد تكون الصيغة بلفظ كنائي يحتمل اللفظ وغيره ، فهذه يجب الرجوع فيها إلى النية وما قصده العاقدان .

وجاء قول الفريقين على النحو الآتي :

الفريق الأول :

وهو ما ذهب إليه الحنفية والمالكية والشافعية ، ويرون أن العبرة بالإرادة الظاهرة ، بحيث يجب عندهم إعمال اللفظ حتى ولو لم يكن هو قصد المتكلم.

واستدلوا على قولهم : بأن الإرادة الباطنة أمر يتعذر معرفته والوصول إليه ، والأحكام إنما تبنى على الظاهر ، فوجب الاعتداد بالإرادة الظاهرة .

وقد جاءت نصوصهم دالةً على ذلك :

– يقول ابن أمير الحاج : " ... ويقع طلاقه بأن أراد أن يقول اسقيني فجرى على لسانه أنت طالق ، خلافاً للشافعي ، فإنه قال لا يقع ؛ لأن الاعتبارَ بالكلام إنما هو بالقصد الصحيح ، وهو لا يوجد في المخطيء والنائم ، وإنما قال أصحابنا يقع ، لأن الغفلة عن معنى اللفظ خفي ، وفي الوقوف على قصده حرج ، لأنه أمر باطن وله سبب ظاهر وهو العقل والبلوغ ، فأقيم تمييز البلوغ عن عقل مقامه ، أي مقام قصده نفياً للحرج "[1]

– وقال القرافي في الفروق : " قال مالك في المدونة : لو أراد التلفظ بالطلاق فقال : اشربي أو نحوه لا شيء عليه حتى ينوي طلاقها بما تلفظ به ، فيجتمع اللفظ والنية ، ولو قال : أنت طالق البتة ، ونيته واحده ، فسبق

---

(١) التقرير والتحبير ، لأبي عبد الله شمس الدين محمد بن محمد المعروف بابن أمير حاج ، ٢/ ٢٧٣ ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٣هـ – ١٩٨٣ م .

لسانه للبتة لزمه الثلاث ، قال سحنون : إذا كان عليه بينة ، فلذلك لم ينـوه ، يريد أن اللفظ وحده لا يلزم به الطلاق ، وهو لم يوجـد منه بينـة مـع لفـظ الثلاث ، فلذلك لا يلزمه ثلاث فى الفتيا ، ويلزمه الثلاث فـى القـضاء بنـاءً على الظاهر " [1] .

– وقال الشافعى : " وإذا طلق الرجـل امرأتـه فـى نفـسه ولم يحـرك بـه لسانه لم يكن طلاقاً ، وكل مـا لم يحـرك بـه لـسانه فهـو مـن حـديث الـنفس الموضوع عن بنى آدم ، وهكذا إن طلق ثلاثاً بلسانه واستثنى فى نفسه ، لزمه طلاق ثلاث ، ولم يكن له استثناء ، لأن الاستثناء حديث نفـس لا حكـم لـه فى الدنيا ، وإن كلم امرأته بما لا يـشبه الطـلاق ، وقـال : أردت الطـلاق لم يكن طلاقا " [2] .

ويأخذ ابن القيم على الحنفية والمالكية والشافعية إعمالهم لظـاهر اللفـظ مع إنكارهم على أهل الظاهر الأخذ بظواهر النـصوص ، حيـث يقـول : " كيف يقدر اعتبار اللفظ الذى قد ظهر كل الظهور أن المراد خلافه ، بـل قـد يقطع بذلك على المعنى الذى قد ظهر ، بل قد تيقن أنه المراد ، وكيف ينكـر على أهل الظاهر ممن يسلك هذا ، وهل هذا إلا مـن إيـراد الظاهريـة ، فـإن أهل الظاهر تمسكوا بألفاظ النصوص وأجروهـا علـى ظواهرهـا ، حيـث لا يحصل القطع بأن المراد خلافها ، وأنتم تمسكتم بظواهر ألفاظ غير المعصومين ، حيث يقع القطع بأن المراد خلافها ، فأهل الظاهر أعذر منكم بكثير ، وكل شبهةٍ تمسكتم بها فى تسويغ ذلـك ، فأدلـة الظاهريـة فـى تمـسكهم بظـواهر النصوص أقوى وأصح " [3] .

الفريق الثانى :

وهو ما جنح إليه الحنابلة ، إذ يرون أن المعول عليـه فـى مـسألة الإرادة هى الإرادة الباطنة ، وليس الإرادة الظاهرة .

---

(1) الفروق ، للقرافى ، ٣/ ٣٠٢ .
(2) الأم ، ٥/ ٢٦١ .
(3) إعلام الموقعين ، ٣/ ٩٤ .

ويعد الإمام ابن قيم الجوزية من أكثر فقهاء الحنابلة أخذاً بالإرادة الباطنة، وها هي بعض النصوص الواردة عن ابن القيم والتي توضح مسلكه في هذه المسألة .

يقول ابن القيم : " ومن تدبر مصادر الشرع وموارده تبين له أن الشارع ألغى الألفاظ التي لم يقصد المتكلم بها معانيها ، فلم يكفر من قال من شدة فرحه براحلته بعد يأسه منها " اللهم أنت عبدي وأنا ربك " ، لأنه لم يقصد معنى تلك العبارة ، فكيف يعد الألفاظ التي يقطع بأن مراد قائلها خلافها ، ولهذا المعنى ردت شهادة المنافقين ، لأنهم يقولون بأفواههم ما ليس في قلوبهم ، وقد لعن رسول الله ﷺ في الخمر عاصرها ومعتصرها ، ومن المعلوم أن العاصر إنما عصر عنباً ، ولكن لما كانت نيته تحصيل الخمر لم ينفعه ظاهر عمله "[1].

ويؤكد ابن قيم الجوزية رأيه بعبارات أكثر ضبطاً ووضوحاً إذ يقول : " المتكلم بصيغ العقود إن كان قاصداً للتكلم بها عالماً بغاياتها متصوراً لها ، فإن كان قاصداً لتلك الغايات ، ترتبت أحكامها في حقه ولزمته ، وإن لم يكن قاصداً لها ، بل قاصداً خلافها فيما يجوز له أن يقصده كمن قال " امرأتي عندي مثل أمي " ، ويقصد في الكرامة والمنزلة لم تلزمه أحكام هذه الصيغة ومثيلاتها فيما بينه وبين الله ديانة ، وأما في القضاء فإن اقترن بطلاقه قرينة تدل على ذلك لم تلزمه أيضاً ، لأن السياق والقرينة تدل على صدقه "[2] .

وتجدر الإشارة إلى أن ابن القيم وإن كان يأخذ بالإرادة الباطنة ، إلا أنه إذا وجدت القرينة الدالة على الأخذ بالإرادة الظاهرة اعتد بها وعمل بها .

الراجح :

بعد عرض القولين وأدلتهما في هذه المسألة أرى أن الأولى بالقبول في هذه المسألة هو قول ابن القيم الذي يقضي بالاعتداد بالإرادة الباطنة مادام لا يوجد من القرائن ما يدل على أن المتعاقدين أرادا ما يرمي إليه اللفظ ،

---

(١) إعلام الموقعين ، ٣/ ٩٥ .
(٢) المرجع السابق ، ٣/ ٩٥ ، ٩٦ .

وهو ما اخذت به مجلة الأحكام العدلية ، فقد نصت المادة الثانية على أن : العبرة فى العقود للمقاصد والمعانى لا للألفاظ والمبانى ، ولذلك يجرى حكم الرهن فى بيع الوفاء " .

التطبيق على صورة الإجارة المنتهية بالتمليك :

لعل الجميع يتفق على أن المتعاقدين في الاجارة المنتهية بالتمليك قصدا البيع وليس الإجارة بدليل اسم المعاملة وأحكامها ، فبالنسبة لاسمها فورود لفظ التمليك فى الاسم دليل على القصد ، حيث إن التمليك فى الإجارة مقتصر على المنافع ، وليس ذات العين ، أما تملك العين فلا يكون إلا بأحد أسباب كسب الملكية ، ولا يوجد منها هنا سوى البيع

وبالنسبة لأحكامها فمعلوم أنه بمجرد انتهاء الإجارة يجب رد العين المؤجرة إلى المؤجر ، أو تجديد الإجارة مرة أخرى ، وليس فى الإجارة تمليك العين ، وقد وضع تمليك العين كشرط فى عقد الإجارة وما دام هذا الشرط لا ينافى مقتضى العقد ولم يقم دليل على منعه وتحريمه فلا غضاضة فى الاعتداد به .

الرأى الشخصي :

من خلال ما سبق أرى أن هذه الصورة التى نحن بصددها ما هى إلا بيع بالتقسيط ، وذلك للأسباب الآتية :

١- إننا قررنا أن الأجرة تعد ثمناً للبيع ، حيث تدفع على فترات ، وهذا هو عين البيع بالتقسيط .

٢- إن المعول عليه فى مسألة الإرادة هى الإرادة الباطنة – كما سبق وأن رجحنا – إلا إذا وجد من القرائن ما يفيد بأن المقصود هو ما يوحى به اللفظ ، وفي مسألتنا أرى أن تسمية المعاملة بالإجارة تسمية غير صحيحة شكلاً وموضوعاً ، حيث إنها وضعت للتحايل على أحكام البيع ، والقرائن هنا تؤكد اتجاه الإرادة إلى البيع .

٣- إن المصارف لم تلجأ إلى هذه التسمية إلا لحفظ حقوقها لدى المتعاملين معها ، ولكن لا يجوز بأى حال من الأحوال أن يتم حفظ الحقوق بالتحايل على الأحكام الشرعية ، هذا من ناحية ، ومن

ناحيةٍ أخرى فإن المصارف بما لها من خبرات وممارسات تستطيع ابتكار الوسائل التى تكفل من خلالها حفظ حقوقها لدى المتعاملين معها .

٤- إن هذه الصوة فيها تناقضٍ كبير بين قصد المتعاقدين وتطبيق المعاملة، فهما يقصدان البيع استناداً إلى القرائن السابق ذكرها ، ومع ذلك يمنعون المتعامل معها والذى يعد مشترياً من ممارسة حقوقه على العين المبيعة .

٥- إن البيع بالتقسيط لا يؤدى إلى غل يد المشترى عن العين المشتراة ، بل بمجرد العقد تسلم له العين ، يتصرف فيها بكل أنواع التصرف عدا بيعها ، أو هبتها ، وتكون من ضمانه ، وهو ما يختلف كلياً عن الحالة التى نحن بصددها .

وبالتالى فإنه لتصحيح هذه الصورة أرى أنه ينبغي تحقيق الأمور التالية :

أولاً : أن يتغير مسمى هذه الصورة لتصبح " البيع التمويلى " ، إذ لا علاقة لها بالإجارة بأى وجه من الوجوه .

ثانياً : يجب تسليم السلعة إلى المتعامل تسليماً كاملاً ، على أن يعطى جميع حقوق المالك ، عدا التصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير ، مع احتفاظ المصرف بالضمانات التى تكفل وفاء المتعامل معه بالتزاماته تجاهه

ثالثاً : يجب نقل عبء الضمان كاملاً إلى المتعامل ، لأنه حينئذ هو المالك .

أما القول بأن هذه المعاملة يمكن أن تكيف على أنها بيع شرط فيه المنع من التصرف فهو فى تقديرى أمر لا يستقيم ؛ لأن الثمن لم يدفع كاملاً إلى المصرف ، بل يدفع على فتراتٍ مشروطةٍ ومحددة المقدار ، وهذا هو بيع التقسيط ، كما أن شرط المنع من التصرف موجود بمضمونه فى بيع التقسيط، لأن المشترى فى هذا البيع لا يجوز له التصرف فى السلعة بنقل ملكيتها للغير، أى أن المنع من التصرف داخل فى البيع بالتقسيط .

حكم هذه الصورة في القانون :

هذه الصورة بوضعها الحالي تعد في نظر القانونيين بيعاً ولا علاقة لها بالإجارة ، وتطبق عليها أحكام عقد البيع دون اعتداد بعقد الإجارة الذي نص عليه المتعاقدان ، لوجود القرائن الدالة على أن المعاملة بيع .

وقد نصت المادة ٤٣٠ من القانون المدني المصري على ما يلي :

١- إذا كان البيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ، ولو تم تسليم المبيع .

٢- فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً جاز للمتعاقدين أيضاً أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ العقد إذا لم توف جميع الأقساط ، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه .

٣- فإذا ما وفيت الأقساط جميعاً فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع .

٤- وتسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً .

حكم الصورة الثانية :

ومضمونها : " أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل أجرة محددة فى مدة محددة للإجارة ، على أن يكون للمستأجر الحق فى تملك العين المؤجرة فى نهاية مدة الإجارة مقابل دفع مبلغ هو كذا " .

وهى بذلك تشتمل على أمرين :

الأول : إن ثمن الشيء يختلف عن الأجرة ؛ حيث إن الأجرة التى تم سدادها كانت فى مقابل الانتفاع ، وليست فى مقابلة العين .

الثانى : فى حالة رغبة المستأجر فى تملك العين يقوم بدفع ثمن رمزى ، ويتملك العين مباشرة .

وفـى هذه الصورة يرى البعض [1] أنه يكتنفها بعض الغموض من عـدة نواح أهمها :

أولاً : إن الثمن الذى تم تحديده هنا هو ثمن رمزى لا يتناسب البتـة مـع قيمة المبيع ، وقد ذهب الفقهاء إلى ضرورة كون الثمن مقارباً لقيمـة الـسلعة حتى يتحقق العدل المنشود فى المعاملات بين الناس ، ويؤكد ابن رشـد هـذا المعنى بقوله : " .....إن العدل فـى المعـاملات إنمـا هـو مقاربـة التـساوى ، ولذلك لما عسر إدراك التساوى فى الأشياء المختلفة ، جعل الدينار والدرهم لتقويمهما ، ولما كانت الأشياء المختلفة الذوات الموزونة والمكيلة العـدل فيهـا إنما هو فى وجود النسبة ، أعنى أن تكون نسبة قيمة أحد الـشيئين إلى جنسه نسبة قيمة الشيء الآخر إلى جنسه ، مثـال ذلـك : إن العـدل إذا بـاع إنسان فرساً بثياب هو أن تكون نسبة قيمة ذلك الفرس إلى الأفراس هى نسبة قيمة ذلك الثوب إلى الثياب " [2] .

إلا أن اشتراط كون الثمن مقارباً لقيمـة الـسلعة محـل نظـر ؛ إذ إن هـذا داخل ضمن مبدأ الحرية التعاقدية ، غاية الأمر أنه يشترط فى البائع أن يكون مكلفاً بالغا عاقلا رشيدا عالما بحقيقة ما يبيع وقيمته ، فإن كـان كـذلك وبـاع بثمن أقل ، فالبيع ماض ومقبول ، ولا يجوز إبطاله ولا حتى الاعتراض عليه ، لأنه استعمل حقه المشورع ، وإن لم يكن يعلم قدر ما يبيع ، فهذا من بـاب الغبن الذى لا يجوز البيع معه

قال ابن حبيب المالكى : " ..... وأما إن قال البائع : مـن يـشترى منـى هذه الزجاجة فباعها على ذلك فإذا هى ياقوتـه ، فلـه نقـض البيـع ، جهلـه المبتاع أو علمه ، كما لو سمى ياقوتاً فـألفى زجاجـاً للمبتـاع رده ، وأمـا لـو سكت أو قال : حجراً ولم يبين فلا كلام له " [3] .

(١) د/ حسن الشاذلى : السابق ، ٤/ ٦٣٠ .

(٢) بداية المجتهد ، ٢/ ٩٩ .

(٣) بداية المجتهد ، ٢/ ٩٩ .

أضف إلى ذلك : أن حبان بن منقذ رضى الله عنه لما ذكر لرسول الله ﷺ أنه يخدع فى البيوع قال له الرسول : إذا بايعت فقل : لا خلابة (١) وعلق القاضى عياض على هذا الحديث قائلاً : غبن المسترسل وهو المستسلم لبيعه ممنوع ، فله القيام إذا وقع ولا يلزم الغبن ، والمسترسل هو الذى لا بصر له بالبيوع ، وإن لم يسترسل بل ماكس ، فإن كان بصيراً بالقيمة عارفاً بها ، فلا قيام له ، لأنه كالواهب لما غبن فيه، وإن كان غير بصير بالقيمة ، فهذا موضع الخلاف " (٢).

ثانياً : إن قصد المتعاقدين من بداية المعاملة واضح ، حيث إن القصد هو الخروج على أحكام عقد البيع لمصلحة البائع وضماناً لحقه ، علماً بأن فى ذلك غبن يقع على المستأجر الذى يلزم بدفع ما يقابل المنفعة والعين مع تعريضه لخطر ضياع ما يقابل العين مما دفعه إذا لم يصل عقد الإجارة إلى نهايته لأى سبب كان .

ثالثاً : إن هذه المعاملة هى إجارة صورية ، لأن المؤجر يبرىء نفسه من جميع تبعات الملكية ، كما أنه يتم حساب الأجرة من وقت دفع المال لشراء العين ، سواءً تسلمه المستأجر أو لم يتسلمه ، وتستمر الأجرة حتى فى مدة بطالة العين ، بحيث لم تبق فيها أية منافع ، وبالتالى فالمعاملة بهذه الصورة ليست إلا حيلةً للتهرب من بعض التبعات كالضرائب ، وفى حقيقتها هى معاملة يقصد منها الفائدة " (٣)

لذا فإن التكييف الأوفق لهذه الصورة أنها عقد بيع اشترط فيه المنع من التصرف إلى حين سداد كامل الأقساط .

---

(١) الحديث أخرجه البخارى ، كتاب البيوع ، باب ما يكره من الخداع فى البيوع ، ٢/ ٧٥٤ ، ومسلم ، كتابا البيوع ، باب من يخدع فى البيع ، ٣/ ١١٦٥ .

(٢) إكمال الإكمال ، لمحمد بن عبد الغنى بن أبى بكر بن أبى شجاع الحنبلى ، ٤/ ١٩٨ ، تحقيق د/ عبد القيوم عبد النبى ، طبعة جامعة أم القرى – مكة المكرمة .

(٣) انظر : مناقشة الشيخ محمد تقى العثمانى للموضوع فى مجلة مجمع الفقه ، ص ٦٤٤ .

وهو أمر أجازه المالكية صراحةً حيث قالوا : " لا بأس بالبيع بثمن إلى أجل على ألا يتصرف ببيع ولا هبة ولا عتق حتى يعطى الثمن ، لأنه بمنزلة الرهن "[1] .

حكم الصورة الثالثة :

ومضمونها : أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فى مقابل أجرة محددة فى مدة محددة ، على أن يكون للمستأجر فى نهاية مدة الإجارة أحد خيارات ثلاث :

١- تملك الأعيان المؤجرة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التى سبق له دفعها كأقساط إيجار ، وهذا الثمن يكون محدداً عند بداية التعاقد ، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد .

٢- مد مدة الإجارة لفترة إيجارية أخرى بقيمة إيجارية أقل بكثير من المدة الأولى .

٣- إعادة الأعيان المؤجرة إلى المؤسسة المالكة والمؤجرة لها .

وهذه الصورة تعطى حرية أكثر ، نظراً لما تشتمل عليه من خيارات حيث يتم التخيير بين خيارات ثلاث ذكرتها فى مضمون الصورة ، وهى تختلف عن سابقتها فى أن الثمن المحدد لشراء العين المؤجرة يكون ثمناً حقيقياً يراعى فيه قيمة العين المبيعة ، فى حين أنه فى الصورة السابقة ثمن رمزى لا يتناسب مع قيمة العين .

وهذه الصورة بناء على ما تم ترجيحه فى الأسس السابقة يمكن القول بأنها إجارة فى البداية تترتب عليه كل أحكام الإجارة ، وبعد انتهاء الإجارة يبدأ عقد البيع الذى تم تعليقه على تحقق الشرط الذى اقترن بالإجارة .

وهو لا يحتاج إلى صيغة جديدة مادام قد تم بقوله " بعت " وقول الآخر " قبلت " وما فى معناهما ، مما يدل على الجزم ، ولم يرد فى الصيغة ما يدل على أنه وعد بالبيع أو وعد بالشراء أو وعد بهما من الطرفين[2] .

---

(١) شرح مختصر خليل ، ٥/ ٨٠ .

(٢) د / حسن الشاذلى : المرجع السابق ، ٤/ ٦٣٢ .

حكم الصورة الرابعة :

ومضمونها " أن يبرم صاحب المشروع الذى يحتاج إلى السيولة عقداً مع إحدى الشركات العاملة فى التأجير التمويلى ، بموجب هذا العقد يبيع المشروع لشركة التأجير التمويلى الأصول الإنتاجية المملوكة له ، وبذلك يحصل على ثمنها فى الحال ، فيسد حاجته من النقود ، ويشترط فى عقد بيعها إلى شركة التأجير التمويلى أن تقوم شركة التأجير بتأجير هذه الأصول إليه ، وبذلك يحتفظ المشروع أى البائع بحيازته للأصول الإنتاجية التى قام ببيعها إلى شركة التأجير التمويلى ، إلا أن حيازته فى هذه الحالة تكون بوصفه مستأجراً وليس مالكاً .

ويتمتع المشروع المستفيد " المستأجر " هنا أيضا بخيار تملك الأصل المؤجر فى نهاية مدة الإيجار المتفق عليها ، وذلك بالثمن المتفق عليه فى العقد " .

وما يتم فى هذه الصورة على العكس تماما مما يتم فى الصور السابقة ، إذ إن المعاملة هنا هى بيع اشترط فيه الإيجار ، كما أنه ليس فى هذه الصورة تمليك العين المؤجرة بعد انتهاء الإجارة ، بل التمليك يتم قبلها .

وأرى - والله أعلم - أن هذه الصورة ما هى إلا عقد بيع مقرون باشتراط الحصول على منافع العين مدة محددة ، ولكن يجب الأخذ فى الاعتبار أن العين المؤجرة تبقى على ضمان البائع ، إذ إنه لم يتم تسليمها بعد ولا يمكن حصول التسليم إلا بعد انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها ، أى أن يد المستأجر على العين خلال فترة العقد يد أمانة بموجب الإجارة ، وليست يد ضمان بموجب عقد البيع لعدم حصول التسليم بعد [١] .

---

(١) يراجع فى نفس المعنى : محمد يوسف عارف : عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة فى الفقه الإسلامى ، ص ١٠٩، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية - كلية الدراسات العليا ٢٠٠٣ .

حكم الصورة الخامسة :

"الإجارة المنتهية بالتمليك بطريق الهبة" :

يتم تطـبيق هذه الصورة في المصارف الإسلامية بإحدى طريقتين :

الطريقة الأولى : الإجارة مع الوعد بالهبة ، على أن يتم تنفيذ الوعد بعقد مستقل بعد الانتهاء من سداد جميع الأقساط الإيجارية .

الطريقة الثانية : إجارة مع عقد هبة فورى ، إلا أنه معلـق علـى سـداد جميع الأقساط الإيجارية .

وبالنظر إلى الصورة الأولى يتضح ما يلى :

١- إن عقد الهبة بعيد كل البعد عن قصد المتعاقدين ، ولكن التسمية إنما جاءت حيلة لإيهام المتعاملين بشرعية هذه المعاملـة ، وإسـباغ صـفة الإجارة عليها .

٢- إن هذه الصورة جمعت بـين عقـدين مختلفين فـى الحكـم والـصفة ، حيث جمعت بين الإجارة الذى هو معاوضة ، والهبة وهى عقد تـبرع وقد منع الفقهاء الجمع بين المعاوضة والتبرع ، فقـال ابـن تيميـة : " فجماع معنى الحديث ألا يجمع بين معاوضة وتبرع ، لأن ذلك التبرع إنما كان لأجل المعاوضة لا تبرعاً مطلقاً ، فيصير جزءاً من العوض ، فإذا اتفقا على أنه ليس بعوض ، فقد جمعا بين أمرين متباينين " [(١)] .

٣- مما يؤكد صورية عقد الهبة فى هذه الحالة القسط الذى يدفع على أنه أجرة يكون فى هذه الصورة مرتفعاً ، إذ يراعى المـصرف أن الـسلعة ستنتقل إلى المستأجر فى نهاية الإجارة بدون مقابل ، فترتفع الأقساط الإيجارية ، ويرتفع العائد عليها تعويضاً لعدم وجود مقابل .

والطريقة الأولى هى التى يطبقها البنك الإسلامى للتنمية ، وقد عرضت هذه الطريقة على مجمع الفقه الإسلامى للنظر فى شرعيتها ، وأصدر المجمـع

---

(١) مجموع الفتاوى ، ٦٢/٢٩ .

بشأنها قراره رقم (١) د ٨٦ / ٧٠ / ٣ وقرر اعتماد عدة مبادىء تتعلق بهذا الأمر ، وهذه المبادىء هى :

المبدأ الأول : إن الوعد من البنك الإسلامى للتنمية بإيجار المعدات بعد تملك البنك لها أمر مقبول شرعاً .

المبدأ الثانى : إن توكيل البنك الإسلامى للتنمية أحد عملائه بشراء ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثمن لحساب البنك بغية أن يؤجره البنك تلك الأشياء بهد حيازة الوكيل لها هو توكيل مقبول شرعاً ، والأفضل أن يكون الوكيل غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك .

المبدأ الثالث : إن عقد الإيجار يجب أن يتم بعد التملك الحقيقى للمعدات وأن يبرم بعقد منفصل عن عقد الوكالة والوعد .

المبدأ الرابع : إن الوعد بهبة المعدات عند انتهاء أمد الإجارة جائز بعقد منفصل .

المبدأ الخامس : إن تبعة الهلاك والتعيب تكون على البنك بصفته مالكاً للمعدات ، ما لم يكن ذلك بتعدٍ أو تقصير من المستاجر ، فتكون التبعة عندئذ عليه .

والناظر فى قرار المجمع السابق يجد أنه لم يضف جديداً ، فما قرره هى عبارة عن مبادىء قررها من قبل فى قرارات سابقة .

أما الطريقة الثانية والمتمثلة فى عقد هبة معلق على سداد جميع الأقساط فيتم تخريجها على الخلاف فى مدى إلزامية الوعد .

وقد ذهب البعض [1] إلى تكييف هذه الصورة على أنها هبة معلقة على شرط ، وهو سداد جميع الأقساط ، وهو ما أجازه المالكية فى أحد أقوالهم ، وبعض الحنفية ، واستدل على صحة تعليق الهبة بما روى عن أم كلثوم بنت أبى سلمة قالت : لما تزوج النبى ﷺ أم سلمة قال : إنى قد أهديت إلى

(١) د/ على محيى الدين القرة داغي : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ص ٥٣٣ .

النجاشي حلة وأواني مسك ، ولا أرى النجاشي إلا قد مات ، ولا أرى هديتي إلا مردودة على ، فإن ردت فهي لك ، قالت : فكان ما قال رسول الله ﷺ وردت عليه هديته ، فأعطى كل امرأةٍ من نسائه أوقية من مسك ، وأعطى ام سلمة بقية المسك والحلة [1] .

وأرى أن هذه الصورة من صور الإجارة بالطريقة التى تتم بها لا تعتبر من قبيل الإجارة حتى ولو تم تسميتها كذلك ، لأن العبرة بالقصد والمعنى لا باللفظ والمبنى كما هو الراجح من أقوال الفقهاء ، والقصد الظاهر من هذه المعاملة أنهما أرادا البيع ، ولم تكن الهبة مقصودة لذاتها ، بل هى وسيلة للتحايل ، بدليل أن المصرف لو أجر ذات السلعة أو سلعة مثلها فى كل صفاتها وفقاً لصورة أخرى كالصورة الأولى مثلاً ، فإننا نلاحظ انخفاضاً فى قيمة الأقساط الإيجارية ، لأن هناك ثمن يؤخذ ، أما فى صورتنا فترتفع قيمة الأقساط لعدم استحقاق المصرف شيئاً فى نهاية التعاقد ، وأرى أن هذه الصورة ليست إلا بيعا بالتقسيط ، قدر المصرف قيمة السلعة ، وأضاف إليها ما يستحقه من عائد ، ووزع الأقساط بناءً على ذلك .

لذلك يجب على المصارف استبدال تلك التسمية ، لأن المصارف الإسلامية ليس لها مجال من الأحوال إظهار عقد وإبطان عقد آخر من باب التحايل ، إذ المتعاملون معها لم يقبلوا التعامل إلا لأن الشعار الذى ترفعه هو الالتزام بأحكام الشريعة والبعد عن شوائب الربا .

حكم الصورة السادسة :

" الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجى للعين " :

هذه الصورة تتكون من عدة عقود إجارة متتالية ، بحيث تتعاقب العقود وفى نهاية كل عقد يصبح المستأجر مالكا لعدد معين من الأسهم ، ويقوم المستأجر بدفع القسط الإيجارى فى مقابلة المنفعة التى يستحقها ، وفى المقابل يدفع مبلغاً آخر إضافياً ثمناً للعين التى تملكها ، وبانتهاء تلك العقود تصبح العين ملكاً له .

---

(١) مسند أحمد ، ٦/ ٤٠٤ .

والمتأمل فى هذه الصورة يلحظ ما يلى :

أولاً : إن هذه الصورة لا تشتمل على بيع الشخص لما لا يملك ، لأن العين التى يقوم بتأجيرها فى ملكه وضمانه ، وقد قبضها فعلاً ثم سلمها للمستأجر ، كما أن قبض المشترى للعين أو للجزء الذى اشتراه موجود بالفعل ، إلا أنه قبض حكمى ، إذ العين بكاملها فى يد المستأجر ينتفع بها .

ثانياً : إن هذه الصورة تتميز عن المعاملة الربوية ، لوجود سلعة فعلية حقيقية تباع ، ويدفع ثمنها على أقساط ، والأجزاء غير المملوكة للمشترى يقوم باستخدامها بموجب عقد إجارة ، أما المعاملة الربوية فهى زيادة فى الثمن من غير مقابل (١) .

ثالثاً : إن هذه الصورة تتضمن اجتماع البيع مع الإجارة ، وهو أمر لا شيء فيه ، فقد قررنا سابقاً أن اجتماع البيع مع الإجارة جائز ، لأن العقدان متفقان فى الوصف ، فكلاهما من عقود المعاوضات ، وبالتالى فلا يوجد مانع شرعى فى ذلك .

رابعاً : إن هذه الصورة تؤدى إلى تحقيق العدل فى المعاملة بين المؤجر والمستأجر ، إذ لو فسخ العقد لأى سبب من الأسباب فإن ما دفعه المستأجر يثبت له به حق فى العين ، وبالتالى يكون شريكاً للمؤجر بما يقابل هذا المال

وبالتالى فهذه الصورة جائزة ولا يوجد فيها محظورات شرعية ، إلا أنه ضماناً للجدية فى الالتزام بأحكام الشريعة يشترط فى هذه الصورة شرطان:

الأول : أن تتم عملية التمليك الجزئى بعقد مستقل فى وقته ، ولا يتضمن عقد الإيجار نفسه ذلك ، وليس هناك ما يمنع من صياغة ذلك عن طريق الوعد .

الثانى : إبرام عقد جديد مع المستأجر السابق عند شراء المستأجر نسبة من العين ، تحدد فيه الأجرة الجديدة على ضوء تغير نسبة الملكية (٢) .

---

(١) د/ منذر القحف : الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك التأجير ، السابق ، ص ١٥ .

(٢) د/ على محيى الدين القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ص ٥٣٥ .

حكم الصورة السابعة :

"الإجارة المبتدئة بالتمليك" :

تشتمل هذه الصورة على قيام المصرف ببيع العين إلى المستفيد مقابل مبلغ معين هو ثمنها ، إلا أن الجديد في تلك الصورة أنه يشترط ملكيته للمنافع والتصرف فيها ، ثم يقوم بتأجير هذه المنافع المستثناة إلى المشترى نفسه مقابل أجرة معلومة ، يتم دفعها فى فتراتٍ دورية .

والفرق بين هذه الصورة والصورة السابقة يتمثل فى أن المستفيد فى هذه الصورة تثبت له الملكية فى بدء العملية ، ولكنه ينتفع بها لقاء أجر برضاه ، فهو يدفع الثمن مرة واحدة ، ومقابل المنفعة يتم دفعه على فترات ، أما فى الصورة السابقة فإن ملكية العين هى التى تتم على فتراتٍ عند دفع مقابلها ، أما المنافع فإنها تستوفى فى مقابل الأجرة التى تدفع شهرياً .

ويميز هذه الصورة أمران :

أحدهما : إن هذه الصورة لا تحتاج إلى وعدٍ ملزم ، ولا تؤثر فى الأحكام الخاصة بالصيانة والتأمين .

الثانى : إن العين فى هذه الصورة تبقى دائما فى ضمان البائع ، لأن تسليمها قد تم ، إذ إن التسليم لا يمكن إلا بعد انتهاء فترة الاستيفاء ، وبالتالى فإن يد المستأجر على العين خلال هذه الفترة هى يد أمانة ، فلا يضمن إلا بالتعدى أوالتقصير [(1)] .

وهذه الصورة ما هى إلا عقد بيع شرط فيه استثناء المنافع ، وما دام هذا الاستثناء قد تم بالتراضى فلا غضاضة فى ذلك .

وقد أصدر بعض العلماء مجموعة من المعايير الشرعية الخاصة بصيغ التمويل المطبقة فى المصارف الإسلامية ، ووضعوا معياراً أسموه " معيار الإجارة المصرفية " تضمنت تلك المعايير الأحكام الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك ، وهذه البنود هى [(2)] :

---

(١) د/ منذر القحف : الإجارة المنتهية بالتكمليك ، السابق ، ص ١٧ .

(٢) د/ محمد على القرى ، د/ موسى آدم عيسى ، د/ عبد القادر أحمد التيجانى : المعايير الشرعية لصيغ التمويل المصرفى اللاربوى ، ص ١٢٩ وما بعدها ، طبعة المركز الوطنى للاستشارات الإدارية – الرياض ، ١٤٢١هـ .

أولاً : يمكن للمصرف تمويل عملائه الراغبين فى استئجار الأدوات والآليات والمعدات الإنتاجية أو المبانى بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ، حيث يكون المصرف هو المؤجر ، والعميل هو المستأجر ، وذلك لفترة محدودة تنتهى بتمليك الأصل إلى العميل ، وأوضحت المذكرة التفسيرية لهذا المعيار أن الإجارة من العقود المسماة أو المجازة بالكتاب والسنة والإجماع ، وقد ألحقها الفقهاء فى الأحكام بعقد البيع ، وقد عد جمهور الفقهاء عقد الإجارة عقداً لازماً قياساً على عقد البيع ، وعملاً بقوله تعالى ﴿ يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود ﴾ [1] ، وفى الواقع العملى نجد أن المصارف الإسلامية لا ترغب فى استرداد أصولها المؤجرة بعد انتهاء عقد الإجارة ، ولذلك تتفق مسبقاً مع عملائها على أن تبيع لهم تلك الأصول بعد انتهاء مدد الإجارة ، فيكون هناك وعد بالبيع من قبل المصرف إلى المستأجر بعد انقضاء الإجارة ، وهو المقصود بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك .

وقد يبدو أن هناك وجه شبه بين صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وبين ما يسمى بالشراء التأجيرى فى الكثير من الدول الأوروبية ، وهو يقوم على مبدأ البيع بالتقسيط مع رهن المبيع حتى ينتهى المشترى من سداد آخر قسط ، والفارق الوحيد أن الأقساط فى حالة الشراء التأجيرى تمثل ثمن الرقبة ، أما فى حالة الإجارة المنتهية بالتمليك فالأقساط هى ثمن منفعة العين ، ولذلك يخضع الجزء المتبقى من رقبة العين لعقد بيع منفصل فى الحالة الأخيرة .

ثانياً : يمكن للمصرف أن يتفق مع عميله على شراء أصل من الأصول ثم تأجيره للعميل لمدة محددة ، يعرض بعدها للبيع له أو لسواه بثمن السوق عندئذ ، فعمليات التأجير التى تقوم بها المصارف الإسلامية تبدأ عادة بطلب من العميل إلى المصرف ، يطلب فيه شراء الأصل الذى يرغبه مع الوعد باستئجاره لمدة محددة تنتهى غالباً بالتمليك للعميل ، وهذا الترتيب له أهمية خاصة بالنسبة للمصارف ، لأنها بحكم عملها لا تمتلك الأصول مسبقاً ، كما أنها لا تحرص على استعادتها بعد انتهاء مدة التأجير ، لذلك غالباً ما يتضمن

(١) صدر الآية رقم ١ من سورة المائدة .

عقد الإجارة مع العميل وعداً بالبيع له بعد انتهاء مدة الإجارة ، وينبغى ألا يكون هذا الوعد ملزماً للطرفين .

ثالثاً :

لا يجوز إذا اشترى المصرف الأصل المؤجر من العميل المستأجر أن يتضمن عقد البيع أو عقد الإجارة ، إعادة شراء العميل لذلك الأصل بثمن محدد ، ولكن يجوز للمصرف تسمية الثمن الذى يلتزم بالبيع به للمستأجر دون أن يكون على الأخير الالتزام به فى عقد الإجارة ، ويؤكد ذلك أن اتفاقية بيع الأصل إلى العميل بعد انتهاء عقد الإجارة يجب ألا تتضمن ثمناً محدداً للبيع ، لأن ذلك من قبيل بيع الكالىء بالكالىء – أى الدين بالدين – نظراً إلى أن كلاً من البدلين يكون ديناً فى ذمة الطرف الآخر وقت التعاقد ، وقد نهى النبى ﷺ عن بيع الدين بالدين ، وإن كان لا بد من النص على بيع الأصل للعميل بعد انتهاء عقد الإجارة ، فلا مانع من تسمية الثمن من قبل المصرف ، وذلك يكون من قبيل الإيجاب فى عقد البيع ، حيث يجوز ذلك ما لم يكتمل القبول من طرف المشترى ، وعلى ذلك يمكن التزام المصرف بالإيجاب ، وترك القبول مقترحاً للعميل حسب رغبته واختياره عند لحظة البيع .

رابعاً :

إذا حسبت الأقساط الإيجارية فى عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بحيث يتملك المستأجر الأصل بعد مدة محددة ، ثم رغب العميل فى الامتلاك قبل ذلك مما يقتضى تعديل مدة الإجارة ، فلا مانع من فسخ عقد الإجارة الأول والدخول فى عقد جديد بأقساط إيجارية مختلفة .

المبحث الثالث

الضمان والصيانة للعين المؤجرة

المطلب الأول

ضمان العين المؤجرة

اتفق الفقهاء على أن يد المستأجر على العين المؤجرة يد أمانة ، بمعنى أنه لا يضمن إلا إذا تعدى أو فرط [1] ، لأن قبض المستأجر للعين قبض مأذون فيه ، واستثنى المالكية ما إذا كان المستأجر متهماً بعدم الأمانة ، فإنه والحالة هذه يحلف على عدم التفريط ، قال الدردير : " مكترى الدابة ونحوها أمين ، فلا ضمان عليه إذا ادعى الضياع أو التلف ، كان مما يغاب عليه أم لا ، ويحلف إن كان متهماً " [2] .

وبما أن العين تكون في يد المستأجر ، فإن التعدى قد يكون بفعله هو ، وقد يكون بفعل غيره :

التعدى بفعل المستأجر :

إذا تلفت العين المؤجرة ، وأصابها نقص بفعل المستأجر ، وجب النظر إلى هذا الفعل ، فإن كان من الأفعال المعتادة المأذون فيها فلا ضمان عليه ، كمن استأجر دابة ليركبها فماتت عند ركوبه عليها ، أما إذا كان الفعل الذى وقع به التعدى غير معتاد وغير مأذون فيه ، أو كان زائداً عن الحد المتعارف عليه ، فالضمان عليه بلا نزاع ، وفى تحديد الفعل ومدى كونه معتاداً من عدمه يرجع إلى أهل الخبرة .

قال الشافعى : " وإذا اكترى الرجل من الرجل الدابة فضربها أو نخسها بلجام أو ركضها فماتت ، سئل أهل العلم بالركوب ، فإن كان فعل من ذلك ما تفعله العامة ، فلا يكون عندهم فيه خوف تلف ، أوفعل بالكبح

---

(١) يراجع فى بيان هذا الاتفاق : بدائع الصنائع ، ٤/ ٢١٠ ، شرح الزرقانى على مختصر خليل ٧/ ٢٦ ، روضة الطالبين ، للنووى ، ٤/ ٢٩٧ ، المبدع ، ٥/ ١١٣ .

(٢) الشرح الصغير ، ٢/ ٢٥٦ .

والضرب مثل ما يفعله بمثلها عندما فعله ، فلا أعد ذلك خرقة ، ولا شيء عليه ، وإن كان فعل ذلك عند الحاجة إليه بموضع قد يكون بمثله تلف ، أو فعله في الموضع الذى لا يفعل فى مثله ، ضمن فى كل حال من قبل أن هذا تعد " [1] .

التعدى بفعل غير المستأجر :

التعدى بفعل غير المستأجر قد يكون بآفةٍ سماوية ، أو قوة قاهرة لا دخل للمستأجر فيها ، وقد يكون بفعل شخص أجنبى ، ولكلٍ حكمه الخاص به :

أولاً : التلف بفعل آفةٍ سماوية أو قوة قاهرة :

إذا كان التعدى بفعل آفة سماوية لا دخل للمستأجر فيها ، فإن ضمان المستأجر ينتفى فى هذه الحالة ، لأن التلف حصل من غير صنعه ، وقد جاءت نصوص الفقهاء دالةً على ذلك ، منها :

- جاء في المدونة : " أرأيت إن تكاريت سفينة من رجل ليحمل لى طعاماً أو متاعاً إلى موضع من المواضع ، فغرقت السفينة وغرق ما فيها بعد ما بلغ بالطعام أو المتاع ثلثى الطريق ، أيكون على رب المتاع أو الطعام من الكراء شيء أو لا ، قال مالك : أما السفينة فلا كراء لصاحبها ولا ضمان عليه فى شيء من ذلك ، قلت : أليس قد قلت لى يضمن الطعام أو الإدام فى قول مالك ؟ قال : إنما قال يضمن الطعام والإدام إذا لم يجيء أمر من السماء فذهب به ، فأما إذا جاء أمر من السماء فذهب به لم يضمن ، والغرق أمر من السماء " [2]

- وقال ابن قدامة : " وإن اصطدمت سفينتان فغرقتا ، ضمن كل واحدٍ منهما سفينة الآخر وما فيها ، فإن كانت إحداهما منحدرة ، فعلى صاحبها ضمان المصعدة ، إلا أن يكون قد غلبه ريح فلم يقدر على ضبطها " [3]

---

(١) الأم ، ٣٨/٤ .
(٢) المدونة ، ٣/ ٥٠٠ .
(٣) المقنع ، ٢٥٦/٢ .

- وقال ابن حجر فى التحفة : " ولو ربط دابة اكتراها لحمل أو ركوب مثلاً ، ولم ينتفع وتلفت ، لم يضمنها ، لأن يده يد أمانة ، وتقييدها بالربط ليس قيداً فى الحكم ، بل يستثنى منه قوله " إلا إذا انهدم عليها اصطبل فى وقت للانتفاع لو انتفع بها فيه لم يصبها الهدم لنسبته إلى التقصير حينئذ ، إذ الفرض أن لا عذر "[1] .

- وقال السرخسى : " ولو استأجر قبة لينصبها فى بيته ، ويبيت فيها شهراً فهو جائز ، فإن نصبها فى الشمس أو المطر ، وكان عليها فى ذلك ضرر فهو ضامن لما أصابها من ذلك ، لأنه مخالف ، فالشمس تحرقها ، والمطر يفسدها "[2] .

إذاً ومن خلال ما سبق يتضح أن الفقهاء متفقون على أن العين المؤجرة إذا تلفت بفعل آفةٍ سماوية ، أو قوة قاهرة لا دخل لإرادة المستأجر فيها فإن الضمان لا يلزمه ، أما إذا كان سبب التلف بتلك الآفة التعدى أو التقصير فى الحفظ ، فالأمر والحالة هذه أن الضمان يلزمه ، لأن تقصيره فى الحفظ من العوامل التى ساعدت على حدوث هذا التلف .

ثانياً : التلف بفعل شخص أجنبى :

إذا وقع التلف بفعل شخص أجنبى ينظر : إن كان التصرف الذى أدى إلى التلف وقع بموجب إذن من المستأجر أو لا ، فإذا كان وقوعه بغير إذن المستأجر ، فالمتعدى ضامن بلا خلاف ، أما إذا كان التصرف واقعاً بإذنه ، كأن يكون أجر العين لمستأجر آخر أو أعارها إياه ، فيجب التفريق بين حالتين :

الحالة الأولى : إذا كان المتعدى يفوق المستأجر فى الضرر ، كأن يكون اكثر منه وزناً فأعاره الدابة ، فركبها فماتت ، وفى هذه الحالة اختلف الفقهاء فيمن يكون ضامناً ، وكان الخلاف على قولين :

---

(١) تحفة المحتاج ، لابن حجر ، ٦/١٧٩ .

(٢) المبسوط ، ١٥/١٦٨ .

القول الأول :

ذهب الشافعية إلى أن الضمان على المتلف ولا شيء على المستأجر الأصلي إذا كان عالماً بحال من أتلف ، أما إذا لم يكن عالماً فإن كانت يده يد أمانة فالضمان على المستأجر الأصلي ، وإن كانت يده يد ضمان فالضمان على المتلف ، أي الثاني [1] .

القول الثاني :

فرق المالكية بين ما إذا كان على علم بضرر المستعمل الثاني أم لا ، فإن كان الذي أتلفها يعلم بأنه أكثر ضرراً من المستعمل -المستأجر الأصلي- فالضمان يقع على من أتلف ، أي الذي استعملها ، وإن لم يعلم الثاني - المستعمل - بتعدي الأول - المستأجر - فإن كان يعلم أنها في يده بطريق الإجارة ، فالضمان في هذه الحالة على المستعمل ، وإن كان لا يعلم بذلك فلا ضمان عليه ، حتى ولو لم يوجد المستأجر الأصلي .

قال الزرقاني : " وضمن المكترى إن أكرى لغير أمين ، أو لمن هو أثقل منه ، أو أضر ولو دونه في الثقل ، وإذا أكرى لغير أمين فلرب الدابة اتباع الثاني بتلفها عنده ولو بسماوي ، حيث علم الثاني بتعدى الأول ، أو لم يعلم وأتلفها عمداً .... فإن لم يعلم الثاني بتعدى الأول ولم تتلف بسببه ، فإن علم أنها في يد الأول بكراء ، فلربها تضمينه حيث أعدم الأول فقط ، فإن لم يعلم أنها بيده بكراء ، بأن اعتقد أنها ملكه أو لم يعتقد شيئاً فلا رجوع له عليه ولو أعدم الأول " [2] .

تطبيق قواعد الضمان على الإجارة المنتهية بالتمليك :

الأصل العام في الإجارة عموماً ، والإجارة المنتهية بالتمليك على وجه الخصوص أن المؤجر هو الذي يضمن العين المؤجرة ، بمعنى أن المؤسسة المالية مانحة التمويل يقع عليها عبء الضمان ، وأن المستأجر أو المتعامل معها لا يضمن إلا بالتعدى أو التقصير ، وبدون التعدى أو التقصير لا وجه

---

(١) مغنى المحتاج ، ٢/ ٣٥٣ .

(٢) شرح الزرقاني على مختصر خليل ، ٧/ ٤٢ .

لتضمينه ، ويستثنى من ذلك حالتان يجوز فيهما أن يتم تحميل المستأجر بالضمان ، وهاتان الحالتان هما :

الأولى : أن يتحمل المستأجر الضمان بإرادته الحرة وباختياره ، دون أن ينص على ذلك فى عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، وذلك بأن يوثق ذلك الشرط فى تعهد مستقل عن العقد ، ويكون ذلك من باب الوعد ، أو من باب أنه ألزم نفسه طواعية واختياراً [(١)] .

الثانية : أن يتم اشتراط ذلك فى العقد ، إلا أن هذه الطريقة لو نظرنا إليها من الناحية الفقهية لو جدنا أنها لا تجوز عند جمهور الفقهاء ، حيث إنها تشتمل على اشتراط شرط يخالف مقتضى العقد ، وهو لا يجوز .

ومع ذلك فقد ذهب الدكتور / على محيى الدين القرة داغى إلى جواز هذا الاشتراط تحقيقاً لأكبر قدر من الأمان للبنوك الإسلامية ، ويستند د/ القرة داغى إلى قول الإمام أحمد الذى ورد أورده ابن قدامة فى المغنى ، حيث جاء فيه : " فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين ، فالشرط فاسد ، وعن أحمد أنه سئل عن ذلك فقال : المسلمون على شروطهم ، وهذا يدل على نفى الضمان بشرطه ووجوبه بشرطه ، لقوله ﷺ : المسلمون على شروطهم " [(٢)] .

ويضيف أيضاً أنه فى ظل خوف البنوك الإسلامية على أموالها من الضياع ، فبالإمكان اشتراط أن يكون عبء الإثبات لحالات عدم الضمان واقعاً على المستأجر ، وذلك لأن الأصل عدم الضمان على المستأجر ، وإذا ادعى المؤجر الضمان بسبب التعدى والتقصير من المستأجر ، فإن عبء الإثبات فى هذه الحالة يقع على المستأجر ، وهو أمر عسير خاصةً أنه يكون غائباً عن العين المستأجرة ، خاصةً فى تأجير وسائل النقل الثقيلة كالسيارات والطائرات والبواخر ، فلو تم اشتراط كون عبء الإثبات على المستأجر ،

---

(١) د/ على محيى الدين القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ١/ ٥٤٠ .

(٢) المغنى ، لابن قدامة ، ٨/ ١١٤ .

فإن ذلك يحقق العدالة للطرفين لاسيما فى ظل فساد الذمم الذى ساد الواقع المعاصر ، كما أنه موافق لقول بعض الصحابة فى تضمين الأجير المشترك [1]

وقد روى البيهقى عن الشافعى أن شريح ذهب إلى تضمين القصار ، حيث ضمن قصاراً احترق بيته فقال : تضمننى وقد احترق بيتى ؟ قال شريح : أرأيت لو احترق بيته كنت تترك له أجرك ، وروى البيهقى أيضاً عن أبى هيثم أنه قدم دهن له من البصرة ، وأنه استأجر حمالاً يحمله ، والقارورة ثمنها ثلاثمائة أو أربعمائة ، فوقعت القارورة وانكسرت ، فأردت أن يصالحنى أبى ، فخاصمته إلى شريح ، فقال له شريح : إنما أعطى الأجر لتضمن ، فضمنه شريح ، ثم لم يزل حتى صالحته [2] .

ومع وجاهة ما قال به فضيلة الدكتور / القرة داغى ، إلا أن كلامه محل نظر من ناحيتين :

إحداهما : إن إدراج الأجير المشترك فى هذه المسألة لا وجه له من حيث الأصل ، إذ من المعلوم أن الإجارة نوعان : إجارة أعيان ، وإجارة أشخاص ، والأجير المشترك أو الخاص إنما يكون فى إجارة أشخاص ، والإجارة التى معنا هى إجارة أعيان ، وبالتالى فمسألة الأجير المشترك التى قال بها فضيلة الدكتور القرة داغى خارجة عن محل النزاع .

الثانية : على فرض التسليم بإدراج المسألة فى إجارة الأشخاص ، فلا بد من بيان حقيقة تكييف المستأجر الذى يتعامل مع المصرف ، وهل هو أجير مشترك أو أجير خاص ، لأن لكل منهما حكمه الخاص به ، فالأجير الخاص هو الذى يقع العقد عليه فى مدةٍ معلومة ، بحيث يستحق المنفعة كلها فى تلك المدة ، كمن يستأجر لعمل معين فى مدةٍ محددة ، وسمى خاصاً لأنه فى هذه المدة يكون مقصوراً على المنفعة التى تم استئجاره عليها للشخص المحدد ، إذ إنه يعمل لشخص واحد ، ولا يجوز أن يعمل لغيره .

---

(١) د/ على محيى الدين القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة ، السابق ، ١/ ٥٤١ .
(٢) السنن الكبرى ، للبيهقى ، ٥/ ١٢٢ ، ١٢٣ .

أمّا الأجير المشترك فهو الذى لا تقتصر منفعة عمله على شخص بعينه بل يعمل لعامة الناس ، حيث يشترك الناس فى منفعته ، ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه من العمل لغيره ، وذلك كالطبيب .

والأجير الخاص لا يضمن ، أما الأجير المشترك فهو ضامن ، لذا يجب تكييف المستأجر فى الإجارة المنتهية بالتمليك ، وهل هو أجير خاص أو مشترك لتحديد مدى إمكانية الضمان من عدمه ، وبتطبيق مفهوم كل منهما يتضح أن المستأجر هنا إلى الأجير الخاص أقرب .

المطلب الثانى

صيانة العين المؤجرة فى الإجارة المنتهية بالتمليك

صيانـة العين المؤجرة مـن المسائل الجوهرية فـي عقد الإجارة ، فلا يمكن استمرار الإجـارة بـدون أعمال صيانة للعين ، أيـاً كان نوع هذه الـصيانـة ، وتنـقسم الصيانـة المتعلقة بـالعين المؤجـرة إلى أربعة أقسـام : [1]

القسم الأول : صيانة ضرورية خاصة بأصل العين المؤجرة ، ويندرج تحت هذا القسم ما يدخل بالإصلاحات العلاجية ، وهو مـا يجـب إصـلاحه عنـد حدوث عيب يخل باستيفاء العين .

القسم الثانى : صيانة ضرورية خاصة باستيفاء المنفعة ، ومن هذا القبيل:

أ – استبدال الآلات الخاصة باستيفاء المنفعة وأدواتها .

ب – الإصلاحات التـشغيلية ، وهـي التـى يقتـضيها اسـتيفاء المنفعـة ، كتغيير سوائل السيارة .

القسم الثالث : الإصـلاحات التحـسينية : وهـي الإصـلاحات التـى لا تتعلق بأصل العين المؤجرة وسلامتها ، ولا يتوقف الانتفـاع بـالعين المـؤجرة على القيام بها ، كصنع جدران المنزل أو تزويقه .

القسم الرابع : إصلاحات تعتبر كإنشاءات جديدة ، مثل بناء غرفة زائـدة بالبيت ، أو تركيب تدفئة مركزية وغير ذلك [2] .

---

(١) صيانة العين المؤجرة وتطبيقها فى معـاملات المـصارف ، للـدكتور / محمـد عثمـان شـبير ، ٢/ ٧٤٣ ، ضمن مجموعة بحوث فى كتاب بحوث فقهية فى قضايا اقتصادية معاصرة ، طبعـة دار النفائس – الأردن ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ – ١٩٩٨ م .

(٢) فى القانون تنقسم الصيانة إلى ثلاثة أقسام :

١- صيانة ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، مثل إصلاح الحائط الذى يريد أن ينقض ، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياة فأضعفتها ، وترميم الأسقف التى توشـك علـى الانهيـار ، فكل ذلك يعد من قبيل الترميمات الضرورية لتمكين المستأجر من الانتفاع ، ويلتزم المـؤجر بإجراء تلك الأعمال ، ولا عبرة لرأى المستأجر فى ذلك ، إذ يقوم المؤجر بهـا حتـى ولـو لم يوافق المستأجر .

=

وأشار الإمام النووى إلى أن أعمال الصيانة التى تحتاج إليها العين المؤجرة ثلاثة أقسام :

الأول : مرمة ، أو إصلاحات لا تحتاج إلى عين جديدة ، كإقامة جدار مائل أو قابل للانهيار ، أو إصلاح شىء موجود مكسور .

الثانى : ما يحتاج إلى عين جديدة ، كبناء جذع وتطيين سطح .

الثالث : عمارة يتم اللجوء إليها لخلل قارن العقد بأن أجر داراً ليس لها باب ولا ميزاب [(١)] .

وقد اتفق الفقهاء على أن المؤجر يتحمل الصيانة الجوهرية للعين ، وهى التى تمكن المستأجر من استيفاء المنافع ، لأن المنفعة هى الغرض الأصلى من الإجارة ، ولا يتمكن المستأجر من استيفائها مع وجود العيوب الجوهرية .

قال ابن قدامة : " وعلى المكرى ما يتمكن به من الانتفاع ، كتسليم مفاتيح الدار والحمام ، لأن عليه التمكين من الانتفاع ، وتسليم مفاتيحها تمكين من الانتفاع ، فوجب عليه ...... وعليه بناء حائط إن سقط ، وإبدال خشبة إن انكسرت ، وعليه تبليط حمام ، وعمل الأبواب والبرك ومجرى الماء لأنه بذلك يتمكن من الانتفاع " [(٢)] .

وقال ابن جزى : " ويوجب الفسخ وجود عيب أو ذهاب محل المنفعة كانعدام الدار كلها أو بعضها ، فإن انهدم بعضها لم ينفسخ الكراء ، ولم يجبر

=

٢- الإصلاحات التأجيرية : وهى الإصلاحات اللازمة لاستيفاء المنفعة ، كإصلاح البلاط والنوافذ والأبواب ، والأشياء التى يقضى بها العرف ، وهذه الإصلاحات تقع على عاتق المستأجر ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك .

٣- الإصلاحات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المطلوب ، كإصلاح السلالم والمصاعد ودورات المياة ، وغير ذلك مما هو مطلوب للانتفاع بالعين على الوجه المطلوب ، وتقع هذه الإصلاحات على عاتق المؤجر ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك . يراجع فى ذلك : الوسيط ، للسنهورى ، ٦/ ٢٦٠ .

(١) روضة الطالبين ، ٥/ ٢١٠ .

(٢) المغنى ، لابن قدامة ، ٨/ ٣٣ .

رب الدار على إصلاحها ، وحط عن المكترى ما ينوب المنهدم عند ابن القاسم ، وقال غيره : يجبر على إصلاحه "[1]

وجاء فى مغنى المحتاج : " يجب على المكرى تسليم مفتاح الدار إلى المكترى ، ليتمكن من الانتفاع بها ، وعمارتها على المؤجر ، كبناء وتطيين سطح ، ووضع باب وميزاب وإصلاح منكسر وكسح ثلج عن السطح المؤجر ، لأنه كعمارة الدار "[2] .

ونصت المادة ٥٢٩ من مجلة الأحكام العدلية على أن : " أعمال الأشياء التى تخل بالمنفعة المقصودة عائدة على الآجر ، مثلاً تطهير الرحى على صاحبها ، كذلك تعمير الدار وخرق الماء ، وإصلاح منافذه ، وإنشاء الأشياء التى لم تخل بالسكنى " .

كما نصت المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران على أنه : " لا يجبر صاحب الدار المؤجرة على عمارتها وما اختل من بنائها ، وإصلاح ميازيبها ، وإن كان ذلك عليه لا على المستأجر ، لكنه إذا لم يفعل المؤجر ذلك ، كان للمستأجر أن يخرج منها إلا إذا استأجرها ، وقد رآها فليس له الخروج منها " .

وأخذت القوانين الوضعية بهذا الحكم ، فأوجبت على المؤجر القيام بالأمور الأساسية والجوهرية التى تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فقد نص القانون المدنى المصرى فى المادة ٥٧٦ على أنه : " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً ، ولكن لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها " .

وقد اتفق الفقهاء كذلك على أن المستأجر يتحمل أعمال الصيانة التى تلزم لاستيفاء منفعة العين المؤجرة ، لأن هذه العيوب تكون ناتجة عن استعمالها لها ، فعليه أن يتحمل تكاليف أثاث المنزل إلا إذا تم الاتفاق على

---

(١) قوانين الأحكام الشرعية ، لمحمد بن أحمد بن جزى ، ص ٣٠٤ ، طبعة دار العلم للملايين – بيروت .
(٢) مغنى المحتاج ، ٣٤٦/٢ .

أن المنزل يؤجر بالأثاث ، ولكن الأصل أن كل ما يلزم لاستيفاء المنفعة يكون على المستأجر ، ويتم تحديد هذه الأعمال بالرجوع إلى العرف .

جاء فى مغنى المحتاج : " وعلى المكرى محمل ومظلة ووطاء وغطاء وتوابعها ، والمحمل هو الخشبة التى يركب فيها على البعير ، والمظلة ما يوضع فوق المحل ليظلل بها ، والوطاء : ما يغرس به المحل والغطاء : ما يغطى به المحمل ، وتوابعها : ما تحتاج له تلك الآلات ، كالحبل الذى يشد به المحل على البعير ، أو أحد المحملين على الآخر ، لأن هذه الأمور تراد لكمال الانتفاع ، وذلك غير مستحق بالإجارة " [1] .

وقال السرخسى : " وعمارة الحمام فى صاروجه وحوضه ومسيل مائه ، وإصلاح قدره على رب الحمام ، لأن المنفعة المقصودة بالحمام لا تتم إلا بهذه الأشياء .... ولأن المرجع فى هذا إلى العرف ، وفى العرف صاحب الحمام هو الذى يحصل هذه الأعمال " [2] .

وترتيباً على ذلك ، ووفقاً لما قرره الفقهاء ، وتطبيقاً على الإجارة المنتهية بالتمليك ، فإن الصيانة الجوهرية التى تتطلبها العين المؤجرة تكون على المصرف ، إذ هو ملزم بتوفير الإمكانات التى تتيح للمستأجر وتمكنه من الانتفاع بالشىء المؤجر ، أما الأمور التى تقتضيها طبيعة الانتفاع أو طبيعة استعمال العين المؤجرة ، فهذه تكون على المستأجر ، وهذا كله إذا اعتبرنا الإجارة المنتهية بالتمليك عقد إجارة .

أما إذا اعتبرناها بيعاً - كما يرى البعض - فتطبق قواعد الصيانة الخاصة بالعين المبيعة فى عقد البيع ، ولكن هل يجوز أن تطبق تلك القواعد جميعها ، علماً بأن العقد ليس بيعاً باتاً ، بل هو بيع لم تنتقل فيه الملكية انتقالاً فعلياً ، وما زال للمؤسسة مانحة التمويل سلطات عليها ، إذ البيع الكامل لا يتحقق إلا بمنح المشترى السلطات الثلاث التى هى الاستعمال والاستغلال والتصرف ، ومعلوم أن التصرف فى العين محظور على البائع ، فتنتقل الملكية معلقة على الوفاء بكامل الأجرة أو الأقساط ، وبالتالى هناك إشكال لا بد له

---

(١) مغنى المحتاج ، ٢/٣٤٧ .
(٢) المبسوط ، ١٥ / ١٥٧ .

من مخرج ، فالواقع أن المصرف يظل طيلة الفترة المحددة للإيجار هو المالك الحقيقى ، بدليل أن المستأجر ليس له الحق فى التملك قبل مضى هذه المدة ، وبالتالى فالمصرف هو الذى يلتزم بإجراء الصيانة الجوهرية ، أما الصيانة العادية فيتحملها المستأجر ، وهذا يتنافى مع قصد المتعاقدين ، إذ قصدهما هو البيع وليس الإجارة ، وبالتالى فالمستأجر الذى هو المشترى يكون هو الملتزم بإجراء جميع أنواع الصيانة ، وهذ أمر غير واقع عملاً .

وقد نظر مجمع الفقه الإسلامى موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك وأصدر فيه القرار الآتى [1] :

الحمد لله رب العالمين ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية ، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠) .

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير) ، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

- **الإيجار المنتهي بالتمليك :**

أولاً : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

ضابط المنع : أن يرد عقدان مختلفان ، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

---

(١) قرار مجمع الفقه الإسلامى رقم ١١٠ (١٢ / ٤) بشأن موضوع الإيجار المنتهى بالتمليك وصكوك التأجير .

ب- ضابط الجواز :

- وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً ، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة ، أو وجود وعد بالتمليك في - نهاية مدة الإجارة ، والخيار يوازي الوعد في الأحكام

- أن تكون الإجارة فعلية ، وليست ساترة للبيع.

- أن يكون ضمان العين المؤجَرة على المالك لا على المستأجر ، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدى المستأجر أو تفريطه ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.

- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجَرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ، لا تجارياً ، ويتحمله المالك المؤجِر ، وليس المستأجر.

- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين .

- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجِر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة .

ثانياً : من صور عقد الممنوعة :

- عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجَرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة ، دون إبرام عقد جديد ، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.

- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة ، ولمدة معلومة ، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة ، أو مضافة إلى وقت في المستقبل .

- عقد إجارة حقيقي ، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجَر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار .

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

– عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة ، في مدة معلومة ، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل ، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة – وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣/ ١/ ٣ في دورته الثالثة.

– عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة – وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٦/ ٥) في دورته الخامسة.

– عقد إجارة يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ، واقترن به وعد ببيع العين المؤجَرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

– عقد إيجار يمكّن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجَرة مقابل أجرة معلومة في مدة معلومة ، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تمليك العين المؤجَرة في أي وقت يشاء ، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق – وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٦/ ٥) ، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً : هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل الخلاف ، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة قادمة – إن شاء الله تعالى –

– **صكوك التأجير :**

يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة ليطرح في دورة لاحقة.

والله سبحانه وتعالى أعلم

ومع الاعتداد بما جاء فى قرار مجمع الفقه الإسلامى فأرى أنه يجب الأخذ فى الاعتبار ما يلى :

أولاً : إن الأصل فى الأشياء الإباحة ، فكل معاملة تم استحداثها يجب الحكم بإباحتها إلى أن يرد دليل التحريم ، ما دامت خالية من المحظورات الشرعية .

ثانياً : يجب الاعتداد بالضوابط التى وضعها مجمع الفقه الإسلامى ومراعاتها .

ثالثاً : ينبغى عدم تعميم الحكم فى الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل عام، بل يجب إصدار الحكم فى كل صورة على حدة ، نظراً للتباين والاختلاف فى طبيعة كل منها وما تشتمل عليه .

وقد عقد بيت التمويل الكويتى الندوة الفقهية الأولى عام ١٩٨١ م ، وناقش موضوع الإيجار المنتهى بالتمليك ، وأصدر فتوى جاء فيها :

إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر ، على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرةٍ محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة ، على أن ينتهى هذا العقد بملك المستأجر للمحل ، فإن هذا العقد يصح إذا روعى فيه ما يأتى :

- ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة .

- تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الإجارة .

- نقل الملكية إلى المستأجر فى نهاية المدة بواسطة هبتها إليه تنفيذاً لوعد سابق بذلك بين المالك والمستأجر .

ومع ذلك فقد وجدت بعض الآراء ، منها ما هو جماعى ومنها ما هو فردى ، نادت هذه الآراء بعد جواز الإجارة المنتهية بالتمليك وحرمة هذا العقد ، ومن ذلك :

- قرار مجلس هيئة مجلس كبار العلماء فى المملكة العربية السعودية رقم [١٩٨] وتاريخ ٦/١١/١٤٢٠هـ ، وهذا نصه : الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد:

فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناء على

استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قِبل عدد من الباحثين ، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ ٢٩/ ١٠/ ١٤٢٠هـ ، استأنف دراسة هذا الموضوع ، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي :

أولاً :

إنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذٍ لا يصح عقد الإجارة على المبيع ؛ لأنه ملك للمشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عيناً ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعدٍ أو تفريط.

ثانياً :

إن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، يعده البائع أجرة من اجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه ، مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال ، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه

ثالثاً :

إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبح ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين ؛ لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.

ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً ، وهو أن يبيع الشيء ويرهنه على ثمنه ، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ، ونحو ذلك .

وقد وجه إلى هيئة الرقابة الشرعية لبيت التمويل الكويتى استفساراً بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك ، جاء فيه : " .... يقوم بيت التمويل الكويتى بشراء أصول نقل السيارات والطائرات والسفن ، وبعد تملكها يؤجرها على شركات محلية ودولية مقابل أجرة شهرية أو ربع سنوية ، وفى هذه الحالة هناك أسلوبان متبعان فى تحديد أسلوب التسجيل المحاسبى :

الأسلوب الأول : التاجير التشغيلى :

وفى هذه الحالة يكون المؤجر متحملاً لمخاطر الملكية ومسئولاً عن الأصل ، والتسجيل المحاسبى فى هذه الحالة يكون بقيد الاستثمار كأصل ثابت ، مثل السيارات والسفن ، ويقوم بتسجيل الإيجار كإيجار محصل (عائد إيجار) كما يحتاط لتناقص قيمة الأصل بمرور السنين بتكوين مخصص استهلاك .

إن هذا الأسلوب ممكن من الناحية الشرعية والعملية ، إلا أنه لا يمكن اتباعه فى جميع أنواع عقود الإجارة ، حيث إنه لا يطبق فى عقود الإجارة التى تتضمن اتفاقاً بنقل ملكية الأصل فى نهاية فترة العقد ، أو تحمل المستأجر كل المخاطر المترتبة على استخدام الأصل ، سواءً كانت بسبب المستأجر أو كوارث عامة .

الأسلوب الثانى : التاجير التمويلى :

فى حالة تحمل المستأجر لجميع المخاطر والمنافع الناتجة من ملكية الموجود ، سواء انتقلت الملكية فعلاً فى نهاية المدة أم لا ، فإن الأصل المؤجر لا يظهر فى دفاتر المالك (المؤجر) ، وإنما يسجل مديونية على المستأجر ، وتشمل هذه المديونية تكلفة الأصل والعوائد .

وعند تسلم الإيجار الشهرى يتم تخفيض قيمة الدين بالجزء المسلم ، بينما يظهر الأصل المستأجر فى دفاتر المستأجر، وهذا الأسلوب فى التسجيل يجب اتباعه إذا كان هناك ترتيب بنقل الملكية فى نهاية عقد الإيجار ، وذلك وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية .

إن اتباع هذه الطريقة فى التسجيل ينتج عنه معالجة عملية التأجير بأسلوب مشابه إلى حد كبير لعقود البيع ، حيث يختفى الأصل من الدفاتر

وتنشأ مديونية على المستأجر ، وقد رأينا أن نعرض هذا الموضوع على هيئة الرقابة الشرعية الموقرة لإفادتنا عن الجانب الشرعى ، حيث إن هذا الأسلوب قد لا يتفق وطبيعة أو حقيقة العقد كعقد إجارة ، كما أن مدقق الحسابات الخارجى يلزمنا باتباع هذا الأسلوب ما لم يكن هناك فتوى شرعية بعدم استخدام هذه الطريقة فى التسجيل . جزاكم الله خيراً ، والله ولى التوفيق .

وجاء الجواب من الهيئة ونصه كالتالى :

بعد أن اطلعت الهيئة على المذكرة المقدمة من الإدارة المعنية توضح بها الطريقتين (التأجير التشغيلى والتأجير التمويلى) ترى الهيئة أن الطريقتين كلتيهما صحيحتان ، وتعتبران عقد إجارة ، ولهما أحكام الإجارة ، ولا يجوز العدول عن التسجيل المطابق لواقع العقود ، إذ إن الأعيان المؤجرة لم تزل على ملك بيت التمويل الكويتى ، والواقع يقتضى أن تسجل أصولها لبيت التمويل الكويتى ، أما إذا سجلت للمستأجر (وكالة) فإن بدل الإيجار الذى يتقاضاه المؤجر سيكون فائدة ربوية ، وأكل لأموال الناس بالباطل [1] .

والله الموفق ، وصلى الله على نبينا

محمد وآله وصحبه وسلم

---

(١) يراجع : الفتاوى الشرعية لبيت التمويل الكويتى ، ٤/ ٦٤٠ .

الخاتمة

الحمد لله الذى بنعمته تتم الصالحات ، وتنجز المهمات ، بديع الأرض والسماوات ، والصلاة والسلام على إمام المتقين ، ورحمة الله للعالمين ، سيدنا محمد وعلى آله الطيبين الطاهرين ، وصحابته الغر الميامين ، صلاة وسلاماً تحيا بها القلوب ، وتقترب من علام الغيوب .

وبعد

فإن الباحث فى المعاملات ، خاصةً المعاملات المعاصرة ، يجد بعض الصعوبات التى تلقى على عاتقه عبئاً كبيراً ، إذ يفترض أن يجمع بين الأصالة المتمثلة فى التراث الفقهى ، وبين المعاصرة المتمثلة فيما يفرضه الواقع من معاملات ، والإجارة المنتهية بالتمليك إحدى هذه المعاملات ، وقد عشت معها طيلة كتابة هذا البحث مطوفاً فى كتابات القدامى والمعاصرين ، وسطرت تلك الصفحات ، وبعد دراستها واستقصاء صورها استخلصت النتائج الآتية :

أولاً :

إن الإجارة المنتهية بالتمليك إحدى ثمار تحول العمل المصرفى من التعامل الربوى إلى الصيرفة الإسلامية ، وقد لاقت قبولاً وانتشاراً واسعين لارتباطها باسم الإسلام ، وتطبيق أحكام الشريعة عليها .

ثانياً :

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة نظر القائمين على الصيرفة الإسلامية بديلاً شرعياً للمعاملات الربوية التى تقوم على الاقتراض بفائدة .

ثالثاً :

إن مسألة الإجارة التمليكية تتعدد صورها وتختلف ، مما يجعلنا نؤكد أن الحكم الشرعى ينبغى ان يعطى لكل صورة على حده .

رابعاً :

إن التمويل بالإجارة لا يزال تعتريه بعض الشوائب الشرعية ، الأمر الذى يلتقى على عاتق المصارف الإسلامية مهمة التطوير الذى يتفق والأسلوب الشرعى .

خامساً :

ليس من المقبول أن تستحل المصارف تلك المعاملة بما فيها من شوائب وشبهات بحجة أنها أفضل من التعامل الربوى ، لأننا نعتبر هذه المعاملة بديلاً عنه ، لذا يجب أن يكون بديلاً خالياً من الشبهات ، ومتفقاً مع القواعد الشرعية حتى لا يكون فى ذلك تدليس على المتعاملين .

سادساً :

يجب الاعتداد بالإرادة الطرفين – المصرف والمتعامل – وبناء الأحكام الشرعية على ما قصداه ، مالم توجد قرائن تدل على إرادتهما للمعنى الذى يرمى إليه اللفظ .

والله أسأل أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

دكتور

أحمد محمد لطفى

الملاحق

" نماذج عقود إيجار منتهية بالتمليك "

النموذج الأول

بعونه تعالىٰ وفي التاريخ أدناه ، تم الاتفاق وفق الشروط والتعهدات المبينة في هذا العقد خلفه وبالورقة التالية والتى تعتبر جزءاً من هذا العقد ، بين كل من شركة (أ) ويشار إليها فيما بعد بالشركة ، يمثلها مدير فرع .... والسيد / .... بطاقة أحوال / إقامة رقم .... (ويشار إليها فيما بعد المستأجر) على ما هو آت .

تمهيد

بناءً على طلب المستأجر وافقت الشركة على تأجير السيارة .... موديل .... لون .... لوحة .... شاسيه .... وفق الشروط والتعهدات المبينة في هذا العقد والورقة التالية ، وذلك على النحو التالى :

أولاً : يعتبر التمهيد السابق جزءاً من العقد مكملاً له .

ثانياً : يقر المستأجر بأنه قد عاين السيارة قيد الإيجار المعاينة التامة النافية للجهالة ووجدها مطابقة للمواصفات الموضحة أعلاه وسليمة وخالية من أى ملاحظات ، وكاملة العدة والملحقات .

ثالثاً : حددت مدة الإجارة للسيارة الموضحة أعلاه بـ (٤٢ شهراً) ابتداءً من ١/٦/١٩٩٧م وينتهى في ١/١/٢٠٠٠ م وذلك للاستخدام .

رابعاً : حددت القيمة الإيجارية للسيارة المؤجرة عن كامل مدة الإيجار مبلغاً قدره " ٥٤٦٠٠ " ريال (فقط أربعة وخمسون ألف وستمائة ريال لا غير) وقام المستأجر بسداد ضمان نقدى وقت توقيع هذا العقد قدره "

٣٩٠٠ " ريال (فقط ثلاثة آلاف وتسعمائة لا غير) بموجب سند استلام رقم .... بتاريخ / /

خامساً : وافق المستأجر على أن يسدد القيمة الإيجارية على دفعات شهرية متساوية القيمة بواقع مبلغ " ١٣٠٠ " ريال (فقط ألف وثلاثمائة ريال لا غير) تدفع في اليوم الأول من كل شهر ميلادى ، وتستحق الدفعة الأولى من الأجرة فى ١/ ٦/ ١٩٩٧ م ، وتستحق الدفعة الأخيرة فى ١/ ١/ ٢٠٠٠م .

سادساً : يقر المستأجر بأنه في حالة الإلغاء المبكر للعقد يطبق في حقه الحالات الخاصة بإلغاء العقد كما هو موجود بالبند رقم (٦) من الشروط والتعهدات والقرارات الموضحة بعد ، وتتكون الغرامة من الآتى :

- يعاد احتساب الإيجار على المدة الفعلية حتى نهاية شهر الإلغاء ، كما لو كان المستأجر قام باستئجار السيارة للمدة التى استخدمها بالفعل ، والفرق يتحمله المستأجر .

- تكلفة الصيانات الواجب تنفيذها للسيارة حسب عداد الكيلو متر

- تكلفة إعادة تهيئة السيارة حسب تقدير مركز الصيانة عند استلام السيارة وقت الإلغاء .

سابعاً : إذا رغب المستأجر في نهاية مدة العقد شراء السيارة موضوع العقد فلا مانع لدى الشركة من بيعها عليه بمبلغ قدره (١٣٠٠٠) ثلاثة عشر ألف ريال لا غير ، وعلى أن يكون قد قام بسداد كافة التزاماته في مواعيدها المحددة حسب ما تنص عليه الشروط الخاصة بالتمليك والتى اطلع عليها المستأجر .

ثامناً : وافق المستأجر على أن يتحمل تكلفة الصيانة والإصلاحات الناتجة عن الاستخدام العادى وغير العادى حسب البند (١) من الشروط والإقرارات والتعهدات المبينة بعد ، وفي المقابل وافقت الشركة على إعفائه من الحد الأقصى للكيلو متر المجاني طالما التزم المستأجر بالصيانة الدورية فى المواعيد المحددة كل (٥٠٠٠ كم) ، وفي حالة اكتشاف الشركة عدم التزام

المستأجر بالصيانة الدورية كل (٥٠٠٠ كم) طبقاً للمعايير المعتمدة بمراكز صيانة الشركة ستقوم الشركة بعمل الصيانة على أن يقوم المستأجر بسدادها فوراً .

تاسعاً : لا يعتبر هذا العقد تخويلاً من الشركة أو لأى شخص آخر لقيادة السيارة أعلاه داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها ، مالم يحمل المستأجر تفويضاً مستقلاً من الشركة لقيادة السيارة يجدد كل ثلاثة أشهر ميلادية .

الشروط والإقرارات والتعهدات والالتزامات (جزء لا يتجزأ من عقد الإيجار) :

(أ) تلتزم الشركة خلال فترة الإجارة بتحمل تكاليف التأمين (ضد الحوادث وضد الغير) على أن يلتزم المستأجر بشروط التأمين الأساسية الواردة فى بوليصة التأمين .

(ب) يلتزم المستأجر خلال فترة الإجارة بتحمل تكاليف الصيانة الدورية (الوقائية) كل (٥٠٠٠ كم) على حسابه الخاص وطبقاً للمعايير المعتمدة بمراكز الشركة ، كذلك يتحمل المستأجر النفقات الناتجة من الاستعمال غير العادى حسب كتيب الصيانة الخاصة بالسيارة ، وفي حالة عدم قيامه بإجراء الصيانة فتقوم الشركة بإجراء الصيانة ، ويلزم المستأجر بسداد التكلفة فوراً .

(ج) يقر المستأجر بأن تكلفة تغيير الكفرات والبطارية تكون على حسابه إذا لزم تغييرها في أثناء مدة العقد .

(د) يقر المستأجر بأنه في حالة اكتشاف الشركة أى تلاعب في عدد الكيلو مترات ، فلها الحق المطلق في تحديد عدد الكيلو مترات المستخدمة واحتساب تكلفة الصيانة طبقاً لتقديرها في هذا الشأن ، وليس له الاعتراض على ذلك

٢- يتعهد المستأجر بأن يحمى مصالح الشركة ومصالح شركة التأمين في حالة حدوث أى حادث على النحو التالي :

(أ) مسئولية الحادث تقرر من قبل شرطة المرور ، وليس للمستأجر حق التنازل أو دفع مبالغ دون الرجوع إلى الشركة .

(ب) أن يحصل على أسماء وعناوين الشهود والأشخاص المشتركين في الحادث.

(ج) ألا يغادر موقع الحادث أو يترك السيارة حتى تحضر شرطة المرور ويحصل منها على تقرير بتحديد المسئولية .

(د) أن يخبر فرع الشركة بجميع تفاصيل الحادث وتسليمه تقرير شرطة المرور .

(هـ) يتحمل المستأجر لسيارة ركاب أو سيارة تجارية مبلغ (١٠٠٠) ريال ، والمستأجر لسيارة ركاب أخرى مبلغ (٦٠٠) ريال عن كل حادث يقوم به سواء كان الخطأ عليه أو له .

(و) يقر المستأجر بأنه يتحمل تكاليف إصلاح العواصف الرملية ، وحوادث الشغب ، والمخاطر الطبيعية ، حيث إنها غير مغطاة ببوليصة التأمين .

(ز) يقر المستأجر بأنه على علم بأن القيمة الإيجارية وسريان العقد والتغطية التأمينية داخل المملكة فقط ، وفى حالة رغبته في استخدام السيارة خارج المملكة فلا بد من استحصال موافقة الشركة حيث يخضع ذلك لرسوم وترتيبات أخرى مستقلة .

(ح) يقر المستأجر بأنه إذا تأخر فى الإبلاغ عن الحادث الواقع على السيارة مدة ٤٨ ساعة فإنه يتحمل تكاليف الإصلاح الناتجة عن الحادث .

(ط) يقر المستأجر بأن الشركة غير مسئولة عن التليفون أو أى متعلقات شخصية أو بضائع داخل السيارة ، حيث إنها غير مغطاة ببوليصة التأمين .

٣- يلتزم المستأجر ببذل كل حرص وعناية واجبة فى المحافظة التامة على السيارة المؤجرة وصيانتها ، وعليه تمكين الشركة بصفةٍ دورية وكلما رأت وجود ضرورة من إجراء المعاينة والفحص اللازمين للتأكد من تنفيذ المستأجر لالتزاماته .

٤- يتعهد المستأجر بعدم إجراء أى إصلاحات أو تعديلات أو إضافات بالسيارة المؤجرة ، أو أن يقوم بالتأجير للغير من الباطن ، أو أن يتنازل عن

الإيجار أو أن يغير أو أن يتصرف في الانتفاع بالسيارة المؤجرة على أي وجه غير الغرض المستأجرة لأجله إلا بموافقة كتابية مسبقة من الشركة لكل حالة على حدة .

٥ – يقر المستأجر بأنه على علم بأن هذا العقد بدون صيانة وبدون سيارة بديلة وليس له المطالبة بذلك لأي سبب من الأسباب .

٦ – حالات إلغاء العقد :

(أ) إلغاء العقد لعدم الدفع : في حالة إخلال المستأجر بأي من التزاماته بموجب هذا العقد أو عدم وفائه بأي دفعة من الإيجار في ميعاد استحقاقها ، فيكون للشركة حق فسخ العقد ، وعلى المستأجر في هذه الحالة رد السيارة فوراً وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلى للسيارة المؤجرة بموجب محضر تسليم يوقع من الطرفين ، وللشركة الحق في أن تقوم تلقائيا ودونما إشعار للمستأجر بخصم قيمة أى مستحقات تترتب على المستأجر بموجب هذا العقد من أية حسابات أو أموال أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة .

(ب) إلغاء الشركة العقد : يحق للشركة إلغاء العقد مع المستأجر وذلك لمخالفته قواعد وشروط العقد ، أو مخالفته للغرض من الإيجار ، أو لمخالفته قواعد وأنظمة المرور وتكرار الحوادث بما يبين عدم عناية السيارة المستأجرة ، وإهمال المستخدمين للسيارة المؤجرة ، وعلى المستأجر في هذه الحالات رد السيارة فوراً وسداد الإيجارات المستحقة حتى تاريخ تسليمه الفعلى للسيارة بموجب محضر تسليم يوقع بين الطرفين ، ويحق للشركة في هذه الحالات الاحتفاظ بكامل قيمة الضمان النقدى المدفوع من قبل المستأجر ، وذلك تعويضاً للإلغاء المبكر للعقد .

(ج) الإلغاء المبكر : من قبل المستأجر بإشعار : يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل نهاية مدته (وخلال فترة العقد) يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل نهاية مدته (وخلال فترة العقد) مع ضمان الانتظام فى الدفعات الشهرية إلى شهر إلغاء العقد ، وذلك بالكتابة خطياً للشركة مع آخر دفعة شهرية يتوقف بعدها المستأجر عن الدفع ، ويحق للشركة في هذه الحالة فرض غرامة الإلغاء

المبكر وخصمها من أي حسابات أو أموال أو ضمانات تخص المستأجر لدى الشركة ، ويحق للشركة أيضاً مطالبة المستأجر بدفع الفرق في حالة إذا ماتعددت الغرامة قيمة مستحقات المستأجر لدى الشركة مع تحمل المستأجر لتكاليف إصلاح أو تهيئة السيارة .

(د) **الإلغاء المبكر من قبل المستاجر بسبب شراء / تمليك السيارة :** يلغى عقد الإيجار فيما بين المستأجر والشركة في حالة رغبة المستأجر بشراء / تمليك السيارة قبل انتهاء فترة العقد ، ويقوم المستأجر في هذه الحالة بإشعار الشركة خطياً برغبته في التملك ، وتقوم الشركة بتحديد قيمة التملك بعد تعديلها لتتوافق مع فترة الاستخدام ومقدار الاستهلاك المترتب على ذلك ، وعرض القيمة الجديدة للتمليك على المستأجر للحصول على موافقته ، على أن يقوم المستأجر بسداد جميع تكاليف نقل الملكية والقيمة المالية المفقودة من فارق الاستهلاك حسب ما تقدره الشركة .

(هـ) **إلغاء العقد لتحول المستاجر من فترة العقد الحالي إلى فترة أخرى :** يحق للمستأجر الطلب من الشركة تغيير مدة العقد أو نوعية السيارة المستأجرة من فترة العقد الحالية إلى فترة زمنية أخرى (أطول أو أقصر) وذلك كتابياً ، مع مهلة شهرين كاملين من تاريخ الطلب لتحقيق رغبة المستأجر ، ويقوم المستأجر خلالها بالانتظام في دفع الإيجار إلى أن تتمكن الشركة من الموافقة على إجراءات التحويل إلى عقد جديد أو عدمه ، وفي هذه الحالة يحق للشركة احتساب الإلغاء المبكر للعقد ، وتكاليف استرجاع واستصلاح وتهيئة السيارة المستردة ، ومن ثم استكمال إجراءات جديدة لعقد الإيجار ، وحسب الاتفاق بين الطرفين .

(و) **إلغاء العقد لوفاة المستاجر :** يلغى عقد الإيجار فيما بين المستأجر والشركة إذا توفى المستأجر بسبب حالة الحوادث المرورية أو الوفاة الطبيعية ، ويحق للشركة الاحتفاظ بالضمان النقدى المقدم من المستأجر لتغطية تكاليف استرجاع السيارة وإصلاحها وتهيئتها .

(ز) **يقر المستاجر بانه في حالة الوفاة** أو بأنه في سرقة السيارة أو وقوعها في حادث وكان تقدير شركة التأمين إهلاك كامل السيارة بأن العقد يعتبر

لاغياً ، وبدون غرامة عدا الالتزامات التي تكون على المستأجر تجاه الشركة قبل الإلغاء (كالإيجارات المستحقة ....) فعليه سدادها ولا يحق للمستأجر المطالبة بسيارة أخرى أو بديلة .

(ح) يقر المستأجر بأنه في حالة إلغاء العقد قبل موعده لأى سبب ، فإن للشركة الحق في الاحتفاظ بكامل الدفعة الأولى التى يكون قد دفعها ، حيث إنه معلوم ان الدفعة الأولى غير مستردة .

٧- يقر المستأجر بأنه في حالة إلغاء العقد لعدم سداد الإيجار الشهرى أو لمخالفة بنود أو شروط العقد يقر بحق الشركة في سحب السيارة من أى مكان تجدها فيه ، كما يقر بإخلاء مسئولية الشركة من أية متعلقات تكون له داخل السيارة وقت سحبها .

٨- يتعهد المستأجر بدفع أي غرامات تنتج عن أية مخالفة مرورية تسجل على السيارة في أثناء فترة العقد .

٩ – لا يتطلب هذا العقد في نفاذه بوجوب الكفيل الضامن للمستأجر إلا إذا ارتأت الشركة في أي وقت ، سواء كان قبل توقيع العقد أو خلال فترة العقد بعد توقيعه قبل ان يقوم المستأجر بتقديم الكفيل المناسب للتضامن معه في آداء وتنفيذ جميع الالتزامات المترتبة عليه والتي قد ترى الشركة في وقتها من ضرورة لها بسبب عدم قدرة المستأجر في الوفاء بأي من الالتزامات التعاقدية فيما بينها ، وفي هذه الحالة يوقع الكفيل على ملحق لهذا العقد يعد في حينه .

١٠ – مطالبة المستأجر : يقر المستأجر بحق الشركة المطلق بالاتصال به عن طريق الهاتف أو الفاكس أو الأقارب أو الزملاء في العمل لتبليغه بضرورة سداد الإيجار في مواعيده ، وللشركة الحق المطلق في اتخاذ كافة الإجراءات التي يجيزها الشرع والنظام بحقه ، وأن عدم استعمال الشركة مؤقتاً لحقها في مطالبته بسبب الإعسار أو الإفلاس أو السجن أو الوفاة أو التغيب عن البلاد أو أي موانع أخرى لا يسقط حق الشركة في تحصيل حقوقها .

١١ – يقر المستأجر بأنه على علم بأن كسور الشهر يحاسب عليها أجرة شهر كامل .

١٢ – يخلي المستأجر مسئولية الشركة من أي ضرر أو خسارة أو سرقة أي ممتلكات تخزن أو تنقل بواسطة السيارة موضوع العقد أو أي أضرار تصيب الغير ناتجة عن استعماله هذه السيارة خلال مدة العقد أو بعد انتهائه تحت أي ظرف من الظروف .

١٣ – يقر المستأجر بأنه على علم تام بأن عقد الإيجار لا يعتبر تفويضاً بقيادة السيارة له أو لغيره ، ولا يحق له تسليم السيارة لأى شخص لقيادتها سواء كان تابعاً له أو لغيره إلا بتفويض من الشركة يجدد كل ثلاثة أشهر ميلادية .

١٤ – إقرار التمتع بالأهلية المعتبرة : يقر المستأجر بتمتعه بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً ، وأنه لم يصدر بحقه حكم بالإعسار أو بالإفلاس ، ولا يوجد عليه أية مطالبات أمام أي جهة رسمية حتى تاريخ توقيع هذا العقد ، وبعد أن قام بقراءة وتفهم مواده ومضمونه قرر الالتزام به نصاً وروحاً ، ولأجله وقع هذا العقد طواعية واختياراً دون إكراه .

١٥ – ارتضى الطرفان على أن هذا العقد والبنود والتعهدات ملزمة للطرفين أمام أي جهة رسمية تحتكم إليها الشركة إذا دعت الضرورة إلى ذلك .

حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين موقعتين من الطرفين ، وقد تسلم كل من الشركة والمستأجر نسخة للعمل بموجب شروطها وتعهداتها وبموجب مرفقاتها .

النموذج الثاني

لقد تم الاتفاق بين كل من .... شـركة .... ص . ب .....(ت) .... ويمثلها في هذا العقد السيد / .... طرف أول ويشار إليه فيما بعد (المؤجر) .

السـيد / السـادة .... ويمثلـها في هـذا العقـد السـيد / .... الجنسية ...... بموجـب .... برقـم .... بتـاريخ .... صادرة مـن .... وعنوانـه .... (ت) .... طرف ثان ويشار إليه فيما بعد (المستأجر) .

تمهيد :

يمتلك الطرف الأول السيارة الموضحة في البند التالى من هذا العقـد مـن حيث النوع والموديل والعدد ، وقد أبدى الطرف الثـاني رغبتـه في استئجار السيارة المشار إليهـا فـى البنـد الثـانى مـن هـذا العقـد بغـرض الاستخدام الشخصي ، وعليه فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية وحالتهمـا المعتـبرة شرعـاً ونظاماً على تحرير هذا العقد وفقاً للشروط التالية :

البند الأول : يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ، ويرجع إليه في تحديد مقصد وإرادة طرفيه .

البند الثانى : استأجر الطرف الثاني مـن الطـرف الأول السيارة التـالى بيانها بالمواصفات والشروط التالية :

نوع السيارة :

الموديل :

رقم اللوحات :

رقم الهيكل :

اللون :

ملاحظات :

البند الثالث : قام الطرف الثاني بمعاينة السيارة المعاينة التامة المنافية لأية جهالة وعلى الطبيعة ، وعلم علماً يقينياً بأن السيارة / السيارات بحالة سليمة وجديدة وجيدة .

البند الرابع : اتفق الطرفان على أن مدة هذا العقد ٤٢ شهراً هجرياً تبدأ من تاريخ .... وتنتهى بتاريخ .... ، ويعتبر هذا العقد ملزماً للطرفين ساري المفعول من تاريخ التوقيع عليه

البند الخامس : لا يحق للطرف الثاني إلغاء هذا العقد أو تعديله أو طلب استبدال السيارة قبل انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها بهذا العقد ، وفي القيمة الإيجارية المتبقية من مدة الإيجار والمحدد بالبند الرابع من هذا العقد ، ومن هذا التاريخ يكون الطرف الثاني مسئولاً وحده مدنياً وجنائياً ، وضمان سلامة ممتلكات الغير إذا لم يراع شروط عقد التأمين ، وذلك عن السيارة محل العقد أمام جميع السلطات المختصة دون الرجوع إلى الطرف الأول في أي شيء من ذلك ، كما تحمل الطرف الثاني جميع المخالفات المرورية التي تحرر ضد السيارة خلال مدة هذا العقد ، وأيضاً رسوم ومصاريف الفحص الدوري .

البند السابع : اتفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية لكامل مدة الإيجار مبلغ (٥٦٧٠٠) ريال سعودي فقط ، ستة وخمسون ألفاً وسبعمائة ، يقوم الطرف الثانى بسدادها على أقساط شهرية بعدد (٤٢) قسطاً ، وقيمة القسط الشهري (١٣٥٠) فقط ألف وثلاثمائة وخمسون ريالاً ، ويبدأ سداد القسط الأول عند توقيع هذا العقد ، وباقي الأقساط تسدد في اليوم الأول من كل شهر هجري وحتى نهاية مدة العقد ، ويلتزم الطرف الثانى بتوقيع سندات لأمر بقيمة الأقساط الإيجارية الشهرية المستحقة في ذمته والمحددة في هذا العقد .

البند الثامن : يلتزم الطرف الثاني بسداد الأقساط الإيجارية الشهرية في مواعيدها المحددة وحتى تاريخ استحقاق آخر قسط ، ولا يجوز له الامتناع عن سداد الأقساط الإيجارية في مواعيدها أياً كانت الأسباب ، وفي حالة رغبة الطرف الثاني في سداد جميع الأقساط الإيجارية دفعة واحدة وقبل

الموعد المحدد بالعقد ، يقوم الطرف الأول بتخفيض القيمة الإيجارية الإجمالية بنسبة خصم يحددها الطرف الأول .

البند التاسع : يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على السيارة المؤجرة له حتى تكون بالحالة والصورة الجيدة التي تسلمها بها .

البند العاشر : يتعين على المستأجر إحضار السيارة محل العقد إلى مركز الصيانة التابع للطرف الأول ، أو أي مركز صيانة معتمد من قبل الطرف الأول أو لتغيير الزيت والفلتر فقط ، ولا ينطبق ذلك على الصيانة الدورية اللازمة ، حيث إنها على عاتق المستأجر .

البند الحادى عشر : السيارة المؤجرة مؤمن عليها بموجب بوليصة تأمين رقم (.....) والتي قد استلمها المستأجر للعمل بموجبها ، ويتعهد المستأجر في حالة حدوث حادث للسيارة بأن يبادر بالاتصال فوراً بالجهات الرسمية المختصة وإبلاغ شركة التأمين ، ويتحمل المستأجر مبلغ (٢٠٠٠) فقط ألفين ريال الأولى من قيمة إصلاح كل حادث وفي حالة عدم الإبلاغ عن الحادث أو التنازل يكون المستأجر متحملاً لكافة مصاريف الإصلاح والأضرار .

البند الثاني عشر : الأقساط الشهرية المدفوعة من المستأجر خلال مدة الإيجار المحددة في هذا العقد هي مقابل انتفاع المستأجر بالسيارة ، ولا يحق للمستأجر المطالبة باستردادها أو أي جزء منها في نهاية مدة الإيجار .

البند الثالث عشر : لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن السيارة بموجب هذا العقد لأي شخص أو جهة أخرى خلال مدة هذا العقد إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية عن ذلك التنازل .

البند الرابع عشر : يحق للمستأجر الحصول على عدد (٢١) فقط واحد وعشرين كوبوناً خاصة بالصيانة المجانية ، وهي عبارة عن عدد (١١) فقط أحد عشر كوبوناً خاصاً بغيار زيت الماكينة ، وعدد (١٠) فقط عشرة كوبونات خاصة بغيار زيت الماكينة وفلتر الزيت ، ويمكن للمستأجر استخدامها لدى فروع الشركة أو لدى موزع معتمد لها .

البند الخامس عشر : في حالة إخلال الطرف الثاني بأي بند من هذا العقد أو تخلفه عن سداد أي قسط من الأقساط الإيجارية في مواعيد استحقاقها فإنه يحق للطرف الأول إخطار الطرف الثاني بموجب إشعار كتابي بالعدول عن هذا الإخلال أو السداد خلال أسبوع من تاريخ الإخطار ، وفى حالة عدم العدول أو السداد خلال المدة المحددة بالإخطار يحق للطرف الأول فسخ العقد دون حاجة إلى إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية أخرى ، كما يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالقيمة الإيجارية الإجمالية والمتبقية له على الطرف الثاني كتعويض اتفاقي عن الضرر الناتج عن الإخلال والفسخ قبل انتهاء المدة المتفق عليها في هذا العقد .

البند السادس عشر : في حالة فسخ العقد أو انتهاء مدته يلتزم الطرف الثاني بتسليم السيارة المؤجرة له إلى الطرف الأول عند أول طلب له بهذا الخصوص ، ويتم التسليم دون تأخير وبالحالة التى تم بها الاستلام للطرف الثاني .

البند السابع عشر : إن عدم استخدام الطرف الأول لأي حق من حقوقه المنصوص عليها في هذا العقد لا يمكن اعتباره تنازلاً منه عن استخدام ذلك الحق ، ولا يمكن أن يمنع ذلك الطرف الأول من استخدام ذلك الحق في أي وقت شاء متى رأى ذلك ضرورياً .

البند الثامن عشر : إذا رغب الطرف الثاني في امتلاك السيارة المؤجرة له بنهاية عقد الإيجار ، فيتوجب عليه إبلاغ الطرف الأول بذلك خطياً وقبل انتهاء الفترة الإيجارية المتفق عليها بشهرين على الأقل ، هذا وقد وعد الطرف الأول ببيع السيارة / السيارات إلى الطرف الثاني في نهاية مدة الإيجار شريطة دفع مبلغ (١٥٩٢٤) فقط خمسة عشر ألفاً وتسعمائة وأربعة وعشرين ريالاً ، وذلك بعد اكتمال سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها بالإضافة لأي مستحقات أخرى للطرف الأول ، وعلى الطرف الأول القيام بنقل هذه السيارة للمستأجر بعد سداده لكل المستحقات المطلوبة .

البند التاسع عشر : إن استلام السيارة يعتبر في حد ذاته قبولاً لمفردات هذا العقد ، وإن أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الطرفين يكون من اختصاص

نظر السلطات المختصة حسب الأنظمة المعمول بها فى المملكة العربية السعودية .

البند العشرون : يعتبر هذا العقد نهائيا وباتاً وشاملاً ومتضمناً لجميع ما اتفق عليه الطرفان ، ولا يعتد بأي اتفاقات أو عروض أو نشرات أو إعلانات كتابية صادرة من الطرف الأول مهما كانت ، والتي لا تمثل أي التزام على الطرف الأول ، والذي تنحصر التزاماته بالشروط الواردة في هذا العقد .

البند الواحد والعشرون : جميع المراسلات التي يتبادلها أي من الطرفين في أي أمر من الأمور المتعلقة بهذا العقد تكون على عنوان المؤجر الموضح في صدر هذا العقد ، وعلى عنوان المستأجر المتفق عليه والمدرج في هذا العقد أيضاً ، ويتوجب على أي طرف من الطرفين في حالة تغيير العنوان بأن يشير إلى ذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ أي تعديل مسبق .

البند الثاني والعشرون : جرى تحرير هذا العقد من نسختين موقعتين من الطرفين ، وقد تسلم كل طرف نسخته للعمل بها عند اللزوم .

النوذج الثالث

نموذج عقد إيجار منتهي بالتمليك

وقع هذا العقد في ..... / .... يوم .... الموافق .... / .... / ...... فيما بين :

الفريق الأول : المؤجر

الفربق الثاني : (المستأجر)

....

الفريق الثالث (الكفيل) :

....

بما أن الفريق الأول يملك .... رقم (......) الطابق .... من العقار / العمارة رقم (...........) المقامة على قطعة الأرض رقم (........) حوض .... رقم (.......) من أراضي ...... وبما أن الفريق الثاني يرغب في استئجار .... الموصوفة أعلاه فقد تم الاتفاق فيما بين الفرقاء على ما يلي :

١- تعتبر مقدمة مقدمة هذا العقد جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

٢- يقر الفريق الأول بأن ملكيته للشقة في مقدمة الاتفاقية هي ملكية تامة ومطابقة وغير مثقلة بأية حقوق أو التزامات للغير ، كما ويقر بأنها غير مرهونة لأية بنوك أو مؤسسات حكومية / غير حكومية أو أي شخص أو جهة أخرى ، وأنها غير مباعة للغير بموجب وكالة دورية أو بأي طريقة من الطرق ، ولا يوجد عليها أي التزامات أو حجوزات لأي شخص أو جهة مالية أو اعتبارية ، ويتعهد الفريق الأول بأن يتحمل كامل المسئولية عن أي ادعاءات من الغير في المستقبل فيما يتعلق باستحقاق الغير لهذه الشقة أو أي مطالبات ناشئة عن التزامات مترتبة عليها ، ويكون ملزماً بدفع أية ادعاءات ورفع أي معارضة قد تظهر من الغير .

٣- وافق الفريق الثاني على استئجار .... الموصوفة أعلاه وفقاً للجدول التالي ، بالإضافة إلى التزام الفريق الثاني بدفع الضرائب والرسوم المحددة من قبل البلدية والسلطة .

البيان	المبالغ	تاريخ الدفعة وملاحظات
الدفعة الشهرية الأولى للعام الأول		
الدفعة الشهرية لـ ١١ شهر الباقية		
الدغعة الشهرية خلال العام الثاني		
الدفعة الشهرية خلال العام الثالث		
الدفعة الشهرية خلال العام الرابع		
الدفعة الشهرية خلال العام الخامس		
الدفعة الشهرية خلال العام السادس		
الدفعة الشهرية خلال العام السابع		
الدفعة الشهرية خلال العام الثامن		
الدفعة الشهرية خلال العام التاسع		
الدفعة الشهرية خلال العام العاشر		
الدفعة النهائية		

٤ – يشترط في حالة تخلف الفريق الثاني عن تسديد الأقساط في مواعيدها تعتبر جميع الأقساط المستحقة دفعة واحدة شريطة إرسال إشعار خطي إلى الفريق الثاني مدته أسبوعين ، ويقر الفريق الثاني بأحقية الفريق الأول في هذه الحالة وضع يده على الشقة المؤجرة ويكون التزاماً على الفريق الثانى إخلائها ، وتعتبر جميع المبالغ المدفوعة بمثابة بدل إيجار أو جزء من التعويض عن الضرر الذي لحق الفريق الأول نتيجة عدم وفاء الفريق الثاني بالتزاماته ، ويشترط في كل ذلك أن يتم إشعار الفريق الثاني خطياً قبل مدة أسبوعين على عنوانه المعتمد لدى البنك .

٥ – يلتزم الفريق الأول بعد أن يقوم الفريق الثاني بتنفيذ جميع شروط هذا العقد وتسديد كامل المبالغ المطلوبة منه بالقيام بكافة الإجراءات اللازمة لنقل ملكية الشقة محل العقد وتسجيلها باسم الفريق الثاني و / أو أي شخص أو جهة يسميها الفريق الثاني / أو تنظيم وكالة دورية لصالح الفريق الثاني بناءً على طلبه ، ويتعهد بالتوقيع أمام الدوائر الرسمية على أي أوراق / مستندات / خرائط / مخططات لغايات تسجيل الشقة محل العقد باسم الفريق الثاني لدى دائرة الأراضي والبلدية والمالية وأية دوائر تختص بهذا الشأن .

٦ – (أ) يلتزم الفريق الثاني بكافة النفقات والمصاريف المتعلقة بالمرافق المشتركة في العقار ، وهي على سبيل المثال شبكة المياه والمجاري والكهرباء المشتركة وغيرها .

(ب) ويلتزم الفريق الثاني بحصة من تكلفة محطة التدفئة ، والتى تشمل مصاريف تشغيلها وصيانتها ومصروفاتها من المحروقات والكهرباء والماء وغيرها ، واستهلاك هذه المحطة نتيجة التشغيل و / أو مرور الزمن و/ أو لأي سبب آخر مما يقتضي استبدالها بمحطة تدفئة أخرى ، ويتم تحديد هذه الحصة من قبل الفريق الأول في ضوء الوحدات الحرارية التي يظهرها عداد التدفئة الخاص بالمأجور و / أو وفق الترتيب الذي يضعه الفريق الأول بما في ذلك تحديد الحد الأدنى للمبالغ الواجب الدفع في حالة عدم إشغال المأجور، ويلتزم بدفعها للفريق الأول حسب الترتيب المعد من قبله .

(ج) ويلتزم الفريق الثاني أيضاً بتحويل عدادات الكهرباء والماء الخاصة بالمأجور لاسمه وعلى نفقته الخاصة ، ويتحمل تكاليف مصروفاته منها .

٧ – لا يحق للفريق الثاني الاعتراض على تصرف الفريق الأول بأي وجه من أوجه التصرف بالشقق الأخرى في العقار موضوع العقد .

٨ – إن جميع المرافق العامة المشتركة في العقار تعود لجميع الأشخاص الذين يتصرفون في العقار ، ومن ضمن هذه المرافق على سبيل المثال وليس الحصر الأدراج والساحات المشتركة والواجهات المشتركة ، والتمديدات الصحية والكهرباء وغيرها التي ينتفع بوجودها كافة الأشخاص الذين يتصرفون في العقار ، ولا يحق للفريق الثاني معارضتهم في استعمالها أو صيانتها .

٩ – يحق للفريق الأول إحداث أية إنشاءات أو تغييرات أو إصلاحات يراها مناسبة من أي نوع كان أو صفة كانت في العقار دون أن يكون للفريق الثاني و / أو خلفائه معارضته في ذلك بأي وجه من أوجه المعارضة شريطة ألا يؤثر ذلك في حق الفريق الثاني من الانتفاع في المأجور .

١٠ – يلتزم الفريق الثاني بدفع ضريبة المسقفات والمعارف وأية ضرائب أو رسوم أخرى خاصة بالمأجور ، وتدفع كافة الرسوم عند إجراء معاملة التسجيل بما في ذلك رسوم الطوابع ، سواء كانت مترتبة على الفريق الأول أو الفريق الثاني .

١١ – يلتزم الفريق الثاني :ـ

أ– بدفع المبالغ المطلوبة منه في تواريخ استحقاقها وأية مبالغ أخرى مطلوبة منه دون أي تأخير من الرسوم والضرائب والمصاريف وأن يتخذ الإجراءات الكفيلة بدفعها .

ب– بالامتناع عن أية أعمال أو تصرفات تسبب الضرر والإزعاج للمجاورين له فى المأجور .

ج – بالامتناع عن إحداث أي تغييرات في المأجور والمرافق الملحقة به من هدم أو بناء أو إضافة إلا بعد الحصول على موافقة الفريق الأول الخطية ، شريطة ألا يؤثر ذلك على حقوق الشركاء الآخرين .

د – بضمان ما يلحق بالمأجور من نقص أو تلف ، وعليه أن يحافظ عليه ويقوم بصيانته من أي أعطال أو ضرر .

هـ– بالامتناع من تأجير المأجور أو قسم منه لشخص آخر ، أو السماح له بإشغاله أو إخلاله لشخص آخر دون موافقة الفريق الأول الخطية .

و – بحماية المأجور وتوابعه ، وأن يتخذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لذلك ، وعليه أن لا يضع في العقار أي مواد أو أجهزة قد تلحق الضرر به أو تهدد سلامته أو تؤثر على حقوق الشركاء الآخرين .

١٢ – يلتزم الفريق الثاني بالمحافظة على الطلاء الخارجي للعقار دون أدنى تغيير في اللون أو الشكل أو المظهر العام للعمارة والمشروع الإسكاني .

١٣ – يلتزم الفريق الثاني و/ أو الثالث بتنفيذ جميع الشروط والالتزامات الواردة بهذا العقد وملحقاته ، وينسحب هذا الالتزام على ورثة أي منهما من بعده ، ولا يحق لأي منهم أن يتخلى من أي حق التزم به مورثهم ، وهذه الالتزامات غير قابلة للتجزئة في أفراده ، وأنهم الجميع متكفلون متضامنو في تنفيذها ، ولا يحق لأي منهم التدرج بإمكانية القسمة أو تجزئة الالتزامات ، وينطبق هذا الوضع على ورثة أي فرد من أفراد الفريق الثاني وبين باقي الأفراد الذين يظلون على قيد الحياة .

١٤ – يحق للفريق الأول تحويل كافة حقوقه في هذا العقد وملحقاته إلى أي طرف آخر في أي وقت يراه مناسباً ، سواء كان التحويل كلياً او جزئياً ، وذلك دون حاجة للحصول على موافقة الفريق الثاني و/ أو الثالث ودون حاجة لقيام الفريق الأول بإشعار أو إنذار الفريق الثاني بصفة مسبقة ، وهذا لا يمنع من إشعار الفريق الأول للفريق الثاني بأي تغيير مبحوث عنه أعلاه .

١٥ – اتفق الفرقاء على اتباع أسلوب الكتابة الخطية بينهم لإثبات أي تعامل بخصوص تنفيذ بنود هذا العقد ، وقد تنازلوا عن إجراء الإخطارات والإنذارات العدلية ويقوم مقام ذلك مجرد إرسال تحرير مسجل من أحدهم للآخر مدفوع كامل قيمة الطوابع البريدية عليه ، وعلى عنوانه المبين أعلاه أو أي عنوان آخر يبلغ الفريق الآخر به .

١٦ – يحق للفريق الثاني عندما يطلب منه الفريق الأول ذلك خطياً الاشتراك في صندوق التأمين التبادلي والتأمين الذاتي الذي ينشئه الفريق الأول لهذه الغاية ، أو إجراء التأمين في شركة تأمين تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية الغراء يعتمدها الفريق الأول لهذه الغاية .

١٧ – في حالة دفع أي تعويضات ناشئة عن وقوع أضرار في العقارات المؤمنة فللفريق الأول الحق في قبض كامل التعويضات لتسديد المبالغ وأية التزامات أخرى مطلوبة من الفريق الثاني للفريق الأول ، وأي مبلغ يقبض عن ذلك يكون من حق الفريق الثاني .

١٨ – للفريق الأول الحق باعتبار المبالغ المطلوبة له من الفريق الثاني و / أو الثالث مع حقه باعتبار هذا العقد مفسوخاً و / أو منتهياً مع كافة الحقوق الناشئة عنه بصورة تلقائية بدون الحاجة إلى إرسال إخطار عدلي أو خلافه أو اللجوء إلى المحاكم ، وذلك في الحالات الآتية :

(أ) مخالفة الفريق الثاني و/ أو الثالث لأحكام هذا العقد و / أو بند منه . .

(ب) عدم قيام الفريق الثاني و/ أو الثالث بدفع وتسديد أى قسط من الأقساط المترتبة خلال أسبوعين أو أية مبالغ أخرى مطلوبة للفريق الأول بموجب هذا العقد .

(ج) عدم قيام الفريق الثاني و / أو الثالث بدفع وتسديد الضرائب والرسوم المترتبة على العقار .

(د) إذا تبين عدم صحة أي واقعة من الوقائع التي تعهد الفريق الثاني و / أو الثالث بضمان صحتها أو أية شهادة أو وثيقة قدمت منها للفريق الأول .

(هـ) إذا منعت أي جهة حكومية أو أخرى أو سحبت أو عدلت أو أوقفت إصدار أي ترخيص أو تسجيل أو إقرار أو تفويض أو موافقة ضرورية لغايات هذا العقد ، وعند وقوع الاختلاف في هذه الحالة يحق لفريق إحالة الاختلاف إلى التحكيم المبحوث عنه في هذا العقد .

(و) إذا أفلس الفريق الثاني و / أو الثالث أو صدر حكم بمصادرة أموال أي منهما أو بتوقفه عن الدفع وأصبح غير قادر على تسديد ديونه أو دخل في أية تسويات مع دائنيه .

(ز) إذا أوقع أي جزاء أو إجراء لتنفيذ حكم قضائي أو حجز لسداد دين ضد الفريق الثاني و / أو الثالث أو تم تعيين مصف أو قيم على كل أو جزء من ممتلكاتها نتيجة مطالبة أو تصفية .

(ح) إذا أصبحت الكفالة و / أو الضمان لغايات هذه الاتفاقية وفي أي وقت من الأوقات غير سارية المفعول أو غير ملزمة بكاملها أو بأي جزء منهما لأي سبب من الأسباب .

(ط) على الرغم ما ذكر أعلاه يلزم الفريق الأول بإشعار الفريق الثاني قبل مدة أسبوعين في أي حالة من الحالات أعلاه .

١٩ – في حالة اعتبار الفريق الأول أن هذا العقد مفسوخ بصورة تلقائية وفقاً لشروط هذا العقد ، فإن للفريق الأول الحق بمطالبة الفريق الثاني بالعطل والضرر الفعلي الذي لحق الفريق الأول مع المصاريف والنفقات التي تكبدها أو سيتكبدها ، ويفوض الفريق الثاني الفريق الأول تفويضاً مطلقاً بتقدير كل ذلك ، ويعتبر تقديره نهائياً وملزماً للفريق الثاني و / أو الثالث وخلفائهما دون إخطار عدلي ، وفي حالة الاختلاف على تقدير الضرر المذكور يحق للفريقين إحالة الاختلاف إلى التحكيم المبحوث عنه في هذا العقد .

٢٠ – يقر الفريق الثاني و / أو الثالث بأن الفريق الأول مصدق بقوله دون يمين فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد أن دفاتره وحساباته تعتبر بينة قاطعة لإثبات مبالغ ناشئة و/ أو متعلقة بهذا العقد وتطبيقاته مهما كانت ، ويصرح بأن قيود الفريق الأول وحساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة له ، ولا يحق له الاعتراض عليها ، كما أنه يتنازل مقدماً عن أي حق قانوني ، بحيث له طلب تدقيق حسابات الفريق الأول وقيوده من قبل أية محكمة وإبراز دفاتره وقيوده ، وتعتمد الكشوف المنسوخة من تلك الدفاتر والحسابات والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن الفريق الأول على مطابقتها للأصل .

٢١ – يقر الفريق الثاني و/ أو الثالث بأنه في حالة حلول أجل الالتزامات المترتبة فى ذمتيهما إلى الفريق الأول وامتناعهما عن الوفاء رغم يسرهما يحق للفريق الأول أن يطالبهما بما لحقه من ضرر ناشىء و / أو متعلق بواقعة امتناعهما عن الوفاء في مدة المماطلة ، وفى حالة عدم الاتفاق على تقرير الضرر تحال المطالبة إلى التحكيم المبحوث عنه في هذا العقد ، مع العلم بأنه من المفهوم والمتفق عليه أنه يعتبر مؤشراً من يملك أموالاً منقولة أو غير منقولة لا يمنع الشرع الإسلامي والقوانين والأنظمة المعتمدة من التصرف بها ، سواء كانت مرهونة أو غير مرهونة ، ما دامت تكفي لسداد الالتزامات المبحوث عنها أعلاه كلياً أو جزئياً ، ويكون للفريق الأول الحق في المطالبة بمقدار الضرر دون الحاجة إلى توجيه إخطار عدلي ، أو إنذار أو تنبيه أو أي إجراء آخر .

٢٢ – كفل الفريق الثالث بموجب هذا العقد الفريق الثاني وبإذنه كفالة تضامنية ومستمرة بالاستحقاق وبغده كفالة مطلقة دون أي تحفظ لسداد كامل الأقساط والالتزامات والمصاريف المترتبة حسب الشروط الواردة في هذا العقد .

٢٣ – إذا وقع اختلاف ناشىء عن تطبيق هذا العقد و / أو متعلق به (مع مراعاة ما جاء في المواد ١٧ ، ١٨ ، ٢٠) يحق للفريق الأول عرض الخلاف على ثلاثة محكمين يتم اختيارهم على الوجه التالي :

– محكم يختاره الفريق الأول .

– محكم يختاره الفريق الثاني .

– محكم تختاره غرفة تجارة أو صناعة رام الله / البيرة .

وفي حالة اعتذار غرفة تجارة و / أو صناعة رام الله / البيرة عن اختيار الحكم الثالث يقوم الحكمان المختاران من قبل الفريقين باختياره ، فإن تعذر ذلك أو امتنع الفريق الثاني من اختيار محكم تقوم المحكمة المختصة بتعيين الحكم و / أو الحكمين وفقاً لأحكام قانون التحكيم المعمول به في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية ، ويتم الحل في النزاع على أساس الشريعة الإسلامية ، ويكون حكمهم ملزماً للفريقين وغير قابل للطعن به بأي من

طرق الطعن الجائزة قانوناً (سواءً صدر بالإجماع أم بالأغلبية) وفي حالة عدم توفر الأغلبية يحال الخلاف موضوع التحكيم إلى المحاكم النظامية ، وتكون محاكم السلطة الوطنية الفلسطينية هي المختصة دون سواها بالفصل في أية طلبات و / أو قضايا تنشأ بمقتضى التحكيم و/ أو ناشئة و / أو متعلقة به و / أو بهذا العقد .

٢٤ – يلتزم الفريق الثاني بالتقيد بكافة أحكام قانون ملكية الطوابق والشقق ، ويلتزم أيضاً بالتوقيع على أي نظام لدى كاتب العدل يتعلق بإدارة الأجزاء المشتركة من العقار أو أي جزء آخر يسجل بهذا الوصف أو تقضى طبيعة البناء أن يكون مشتركاً وبوجه خاص :

أ – الأساسات والجدران الرئيسية .

ب – الجدران الفاصلة المشتركة والجدران المعدة للمداخل ولحمل السقف .

ج – مجاري التهوية لبيوت الخلاء .

د – ركائز السقوف والقناطر والمداخل والسلالم وأقفاصها والممرات والدهاليز .

هـ – أجهزة التدفئة والتبريد وسائر أنواع الأنابيب والقساطل والمزاريب والمجاري والتركيبات والتمديدات المشتركة لتجهيزات الإنارة والمياة وملحقاتها إلا ما كان منها داخل المأجور .

٢٥ – يلتزم الفريق الثاني بما يلي :

أ – تزويد الفريق الأول بأية وثيقة يطلبها تتعلق بالمعاملة وتنفيذ بنودها ، سواء في الوقت الحاضر أو في المستقبل ، وإن عدم تلبية هذا الطلب يحمل الفريق الثاني مسئولية التأخير مهما كانت ، وعليه يحق للفريق الأول عدم تسجيل ملكية المأجور ما لم يتم إحضار كافة النواقص المطلوبة لإكمال الملف

ب – التوقيع أمام كاتب العقد على نظام إدارة البناء وعقد جمعية المالكين وفق الأحكام والاشتراطات القانونية والأنظمة المرعية الأخرى .

ج – أن يكون عضواً في الجمعية بهدف حل الإشكالات المشتركة وتنمية روح التعامل وخدمة السكان في المنطقة .

٢٦ - يفوض الفريقان الثاني والثالث الفريق الأول بقيد أية أقساط أو مصاريف أو مبالغ تستحق بموجب هذا العقد على أية حسابات تخص الفريق الثاني و / أو الثالث مفتوحة لدى الفريق الأول ، وإن مجرد التوقيع على على هذا العقد كاف لإجراء محل تلك القيود .

٢٧ - يعتبر هذا العقد سارياً ونافذاً بحق الفرقاء الموقعين أدناه ، ويسقط كل فريق الإدعاء بكذب الإقرار و / أو الظروف التي أحاطت بتنظيم العقد و/ أو أي دفع شكلي و/ أو موضوعي ضد ما جاء به .

٢٨ - (أ) يقر الفريق الثاني أنه اطلع على عقد التأسيس والنظام الداخلي والقانون الخاص بالفريق الأول ، ويلتزم به وذلك على أساس التعامل الشرعي الحلال .

(ب) تسري أحكام القانون المدني الفلسطيني والأنظمة المرعية الأخرى على هذا فيما عدى ما وقع الاتفاق عليه بين الفرقاء في هذا العقد .

(ج) حرر بمدينة البيرة/ رام الله على نسختين موقعتين من الفرقاء بتاريخ أدناه وبإرادة خالية من العيوب الشرعية والقانونية ويكون لكل نسخة حجية الأخرى .

٢٩ - تسري على هذا العقد الشروط الإضافية التالية :

* يلتزم الفريق الأول بالقيام بجميع الإصلاحات اللازمة لتمكين الفريق الثاني من الانتفاع بالشقة محل العقد بشكل كامل وخاصة فيما يتعلق بالرطوبة على السقف والجدران وخلافه ، ويقر الفريق الثاني وبمجرد استلامه للشقة محل العقد بأنه استلمها صالحة تماماً وخالية من العيوب باستثناء العيوب الخفية التي قد تظهر مستقبلاً .

الفريق الأول

الفريق الثاني

الفريق الثالث

شاهد :

جواز سفر / هوية .... رقم .... صادر في ....
بتاريخ .... وعنوانه ....

شاهد :

جواز سفر / هوية .... رقم .... صادر في
.... بتاريخ .... وعنوانه
....

نموذج وعد بالإيجار والاستئجار

الفريق الأول : البنك الإسلامي العربي ش . م . ع .

الفريق الثاني :

....

الفريق الثالث :

....

المقدمة :

بما أنه قد تم الاتفاق بين الفريقين الأول والثاني وباطلاع ومعرفة الفريق الثالث على أن يتملك الفريق الأول عن طريق الشراء .... من أجل تأجيرها للفريق الثاني (تأجيراً بقصد التمليك) وتنفيذاً لما جاء في الاتفاق المذكور ، فقد وعد الفريق الأول الفريق الثاني أن يؤجر له العقار الموصوف أعلاه بعد أن يتملكه ، ووعد الفريق الثاني الفريق الأول أن يستأجر منه ذات العقار بعد أن يتملكه الفريق الأول وفقاً للشروط التالية :

أولاً : يعتبر كل ما جاء في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكملاً له .

ثانياً : يقر كل من الموقعين على هذا العقد أنه مفوض ويملك الصلاحية القانونية الكاملة التي تخوله حق التوقيع على هذا العقد نيابة عن الفريق الذي يمثله .

ثالثاً : تعني عبارة المأجور حيثما وردت في هذا العقد قطعة الأرض المبينة أوصافها في مقدمة العقد وما عليها من أبنية وإنشاءات وأية إضافات تطرأ عليها مستقبلاً .

رابعاً : مدة العقد ..... تبدأ من / / وتنتهي في / /

خامساً : مقدار الأجرة وكيفية أدائها

....

سادساً : يجب على الفريق الثاني أن يؤدي الأجرة المتفق عليها في المواعيد الواردة في هذا العقد ، وإذا تخلف عن دفع أي قسط لأكثر من أسبوعين تصبح باقى الأجرة مستحقة الأداء فوراً ، ولا يجوز للفريق الثاني أن يستنزل من الأجرة المستحقة أية مبالغ لأي سبب من الأسباب .

سابعاً : إن غايات استعمال المأجور هي .... شريطة ألا يكون في هذا الاستعمال ما يتنافى وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء .

ثامناً : يقر الفريق الثاني أنه قد عاين المأجور معاينة نافية للجهالة ووجده خالياً من العيوب ويصلح للغاية التي قصدها من الاستئجار ، ويلتزم باستكمال كافة الأشكال اللازمة لحصول أذونات كافة الأشغال اللازمة للحصول على أذونات الأشغال و/ أو التراخيص اللازمة لاستعمال المأجور واستكمال كافة الخدمات اللازمة له من مياة وكهرباء وخطوط هاتف وصرف صحي وخلافه .

تاسعاً : لا يجوز للفريق الثاني الامتناع عن آداء الأجرة المستحقة أو تأجيل سدادها إذا ظهر في المأجور عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه بها أو تنقص من هذا الانتفاع .

عاشراً : يلتزم الفريق الثاني باتباع نظم الأمن والسلامة ويكون المأجور وكافة مرافقه وتوابعه في حراسته ، ويتحمل وحده المسئولية الجزائية والمسئولية الناتجة عن الأضرار التي قد تلحق بالغير ويتعهد بالمحافظة عليه وإجراء الصيانة الدورية له طيلة مدة العقد وكلما طلب منه الفريق الأول ذلك .

حادى عشر : يتحمل الفريق الثاني / مخاطر و / أو تبعات هلاك المأجور أو تلفه تلفاً كلياً أو جزئياً لأي سبب ، وهو ملزم بالتأمين عليه لصالح الفريق الأول بما يكفل القيمة الإيجارية عن باقي مدة العقد ، وذلك في حالة هلاك المأجور ، وإذا تخلف عن التأمين فإن للفريق الأول الحق في التأمين على المأجور على نفقة الفريق الثاني ، ويكون المبلغ المدفوع كقسط تأمين جزءاً من الأجرة ويترتب على التخلف عن دفعه الآثار القانونية التي تترتب على التخلف عن دفع الأجرة .

ثاني عشر : لا يضمن الفريق الأول تعرض الغيرِ للمستأجر في حيازته أو انتفاعه بالمأجور سواء كان التعرضُ قانونيا أو مادياً.

ثالث عشر : يلتزم الفريق الثاني بدفع كل ما يترتب على المأجور من نفقات وتكاليف ورسوم وضرائب وغرامات وغيرها ، سواء كانت مستحقة قانونا على المالك أو على المستأجر ، ولا يجوز له الرجوع بأي منهما على الفريق الأول .

رابع عشر : يحق للفريق الثاني إقامة و/ أو إضافة أية أبنية أو إنشاءات أو طوابق بعد الحصول على التراخيص اللازمة وفق مخططات يوافق عليها الفريق الأول وموافقة الفريق الأول .

خامس عشر : لا يحق للفريق الثاني الرجوع على الفريق الأول بأية مبالغ يكون قد دفعها أو تكبدها في سبيل استكمال أو تشطيب المباني القائمة أو لإقامة أبنية أو منشآت أو طوابق إضافية .

سادس عشر : لا يحق لللفريق الثاني أن يؤجر المأجور أو أجزاء منه للغير إلا بموافقة الفريق الأول .

سابع عشر : حيث إن هذا العقد هو عقد إيجار بقصد التمليك فإنه لا تسرى عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين أو أي قانون يحل محله من حيث تجدد عقد الإيجار ضمناً وبصورة تلقائية ، ولا يعتبر قابلاً للامتداد سواء تَم التنبيه على الفريق الثاني بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك .

ثامن عشر : يقر الفريقان الثاني والثالث بأنه في حالة حلول أجل الالتزامات المترتبة في ذمتيهما للفريق الأول وامتناعهما عن الوفاء يحق للفريق الأول أن يطالبهما بما لحقه من ضرر ناشيء و / أو متعلق بواقعة امتناعهما عن الوفاء دون الحاجة لتوجيه إخطار عدلى او إنذار أو تنبيه أو أي إجراء آخر .

تاسع عشر : كفل الفريق الثالث الفريق الثاني كفالة تضامنية مستمرة ومطلقة دون تحفظ لسداد كامل أقساط الأجرة وجميع الالتزامات والنفقات

والمصاريف المترتبة على الفريق الثاني بموجب هذا العقد عند الاستحقاق وبعده .

عشرون : يحق للفريق الأول اعتبار عقد الإيجار مفسوخاً بصورة تلقائية دون حاجة إلي إخطار أو اتخاذ إجراءات قضائية في الحالات الآتية :

١ – إذا خالف الفريق الثاني أحكام هذا العقد باستعمال و/ أو سماحه باستعمال المأجور لغايات تتنافى وأحكام الشريعة الإسلامية .

٢ – إذا تخلف الفريق الثاني عن دفع الأجرة أو أي قسط منها في موعد استحقاقها مدة تزيد عن أسبوعين .

٣ – إذا أشهر إفلاس الفريق الثاني ، وفى هذه الحالة لا يدخل المأجور أو الحقوق المترتبة للفريق الثاني بموجب هذا العقد في أموال التفليسة ما لم يقم وكيل التفليسة بالاستمرار في أداء الأجرة والمبالغ المستحقة للفريق الأول بموجب هذا العقد في مواعيد استحقاقها .

٤ – إذا اتخذت إجراءات لتصفية الفريق الثاني ، سواء كانت تصفية اختيارية أو إجبارية ما لم تكن التصفية بسبب الاندماج مع شركة أخرى وبشرط أن لا يؤثر ذلك أو يخل بحقوق الفريق الأول .

٥ – إذا أصبحت كفالة الفريق الثالث غير سارية المفعول أو غير ملزمة بكاملها أو بأي جزء منها لأي سبب من الأسباب .

واحد وعشرون :

أ – يقر الفريقان الثاني والثالث بأن سجلات وقيود وحسابات ودفاتر ووثائق الفريق الأول المالية والكشوفات والصور المنسوخة عنها سليمة وصحيحة ذات حجية لا تقبل إثبات العكس إلا بالتزوير وتعتبر بينة قانونية قاطعة ملزمة لكافة أطراف العقد .

ب – يسقط الفريقان الثاني والثالث حقهما بتوجيه اليمين الحاسمة للفريق الأول .

اثنان وعشرون :

أ – مع مراعاة أحكام هذا العقد فإن الفريق الأول يعد الفريق الثاني بعد انتهاء مدة العقد أن يتنازل له عن ملكية المأجور وفقاً للشروط التالية :

١ – التزام الفريق الثاني بكافة أحكام وشروط هذا العقد وأدائه جميع الأقساط المستحقة عليه ووفائه بكافة الالتزامات المترتبة عليه .

٢ – دفع الفريق الثاني كافة الرسوم والمصاريف والنفقات اللازمة لنقل ملكية المأجور باسمه ، سواء المترتبة عليه أو على الفريق الأول .

ب – في حالة فسخ العقد أو إخلال الفريق الثاني بالتزاماته المالية والتعاقدية الواردة في هذا العقد فإن الوعد بالتنازل عن ملكية المأجور يصبح لاغياً ويعتبر كأن لم يكن ، ولا يترتب عليه أي أثر ، ويعتبر ما جاء في الفقرة (أ) من هذا البند لاغياً دون أن يؤثر ذلك على صحة وقانونية باقي بنود وشروط العقد الأخرى .

ثلاثة وعشرون : يكون للمحاكم في مناطق السلطة الفلسطينية دون سواها وعلى سبيل الحصر صلاحية النظر والبت في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ عن هذا العقد أو بسببه .

أربعة وعشرون : نظم هذا العقد من أربعة وعشرون بنداً بما فيها هذا البند على ثلاث نسخ أصلية احتفظ كل فريق بنسخة منها .

تم التوقيع على هذا العقد بتاريخ / / ٢٠٠ م .

الفريق الأول

....

الفريق الثاني

....

الفريق الثالث

....

قائمة المراجع

أولاً : القرآن الكريم .

ثانياً : كتب التفسير :

﴿١﴾ الجامع لأحكام القرآن ، لأبى عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر بن فرح الأنصاري الخزرجي ، شمس الدين القرطبي ، طبعة دار الكتب المصرية – القاهرة ، الطبعة الثانية .

﴿٢﴾ أحكام القرآن للشافعي ، لأبى بكر البيهقى ، أحمد بن الحسين بن علي بن موسى الخُسْرَوْجِردي الخراساني ، تحقيق / عبد الغنى عبد الخالق ، محمد زاهد الكوثرى ، طبعة مكتبة الخانجى – القاهرة ، الطبعة الثانية ١٤١٤هـ – ١٩٩٤م .

﴿٣﴾ أحكام القرآن ، للقاضي محمد بن عبد الله أبو بكر بن العربي المعافري الاشبيلي المالكي ، تحقيق / محمد عبد القادر عطا ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الثالثة ١٤٢٤هـ – ٢٠٠٣ م .

﴿٤﴾ الكشاف من حقائق غوامض التنزيل ، لأبى القاسم محمود بن عمر بن أحمد الزمخشرى ، طبعة دار الكتاب العربى – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٧هـ

﴿٥﴾ روح المعانى ، لشهاب الدين محمود بن عبد الله الحسيني الألوسي طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت .

﴿٦﴾ أحكام القرآن ، لأحمد بن علي أبو بكر الرازي الجصاص الحنفي طبعة دار الفكر – بيروت .

ثالثاً : كتب الحديث :

﴿٧﴾ الأذكار ، لأبى زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي ، تحقيق/ عبد القادر الأرنؤوط ، طبعة دار الفكر – بيروت ، ١٤١٥هـ – ١٩٩٤ م .

﴿٨﴾ الجامع الصحيح ، للإمام مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيرى النيسابورى ، تحقيق / محمد فؤاد عبد الباقى ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت .

﴿٩﴾ جامع العلوم والحكم في شرح خمسين حديثا من جوامع الكلم، لزين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب بن الحسن، السَلامي، البغدادي طبعة دار العلوم الحديثة .

﴿١٠﴾ السنن الكبرى ، لأحمد بن الحسين بن على بن موسى أبو بكر البيهقى ، تحقيق : محمد عبد القادر عطا ، طبعة مكتبة دار الباز – مكة المكرمة ١٤١٤هـ – ١٩٩٤م .

﴿١١﴾ سنن أبى داود ، لسليمان بن الأشعث أبو داود السجستانى الأزدى ، تحقيق / محمد محى الدين عبد الحميد ، طبعة دار الفكر – بيروت.

﴿١٢﴾ شرح النووى على صحيح مسلم ، لأبى زكريا محى الدين بن شرف النووى ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت ، الطبعة الثانية ١٣٩٢هـ .

﴿١٣﴾ صحيح البخارى ، لأبى عبد الله محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة البخارى الجعفى ، تحقيق / مصطفى ديب البغا ، طبعة دار ابن كثير اليمامة – بيروت ١٤٠٧هـ – ١٩٨٧م .

﴿١٤﴾ عمدة القاري شرح صحيح البخارى ، لأبى محمد محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن حسين الغيتابى الحنفى بدر الدين العينى ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت .

﴿١٥﴾ فتح البارى شرح صحيح البخارى ، لأحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، تحقيق / محمد فؤاد عبد الباقى ، محب الدين الخطيب ، طبعة دار المعرفة – بيروت ، ١٣٧٩ هـ .

﴿١٦﴾ مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح ، لعلى بن سلطان أبو الحسن نور الدين الملا الهروى ، طبعة دار الفكر – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٢٢هـ – ٢٠٠٢م .

﴿١٧﴾ المستدرك على الصحيحين ، لمحمد بن عبد الله أبو الحاكم النيسابورى ، تحقيق : مصطفى عبد القادر عطا ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ - ١٩٩٣م .

﴿١٨﴾ نصب الراية فى تخريج أحاديث الهداية، لجمال الدين أبو محمد عبد الله بن يوسف بن محمد الزيلعي ، تحقيق / محمد عوافة ، طبعة مؤسسة الريان للطباعة والنشر – بيروت ، ودار القبلة للثقافة الإسلامية – جدة ، السعودية ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٨ م .

﴿١٩﴾ نيل الأوطار ، لمحمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني اليمني ، طبعة دار الجيل – بيروت .

رابعاً : كتب الفقه :

أ- الفقه الحنفى :

﴿٢٠﴾ بدائع الصنائع ، لعلاء الدين ، أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٦هـ - ١٩٨٦ م .

﴿٢١﴾ رد المحتار ، لمحمد أمين بن عمر بن عبد العزيز عابدين الدمشقي الحنفي ، الشهير بابن عابدين ، طبعة دار الفكر – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤١٢هـ - ١٩٩٢ م .

﴿٢٢﴾ تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق ، لعثمان بن على فخر الدين الزيلعى ، طبعة دار الكتاب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الأولى ١٣١٣هـ

﴿٢٣﴾ العناية شرح الهداية ، لمحمد بن محمد بن محمود ، أكمل الدين أبو عبد الله ابن الشيخ شمس الدين ابن الشيخ جمال الدين الرومي البابرتي ، طبعة دار الفكر – بيروت .

﴿٢٤﴾ المبسوط ، لمحمد بن أحمد بن أبي سهل ، شمس الأئمة السرخسي طبعة دار المعرفة – بيروت ١٤١٤هـ - ١٩٩٣ م .

ب - **الفقه المالكى :**

﴿٢٥﴾ أدرار الشروق على أنوار الفروق ، لقاسم بن عبد الله بن الشاط ، طبعة عالم الكتاب – بيروت .

﴿٢٦﴾ بداية المجتهد ، لأبى الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي الشهير بابن رشد الحفيد ، طبعة دار الحديث – القاهرة ١٤٢٥هـ - ٢٠٠٤ م .

﴿٢٧﴾ البيان والتحصيل ، لأبى الوليد محمد بن أحمد بن محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ، الشهير بابن رشد الحفيد ، تحقيق / محمد حجى وآخرون ، طبعة دار الغرب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٨هـ – ١٩٨٨ م .

﴿٢٨﴾ التمهيد ، لأبى عمر يوسف بن عبد الله بن محمد بن عبد البر بن عاصم النمري القرطبي ، تحقيق / مصطفى العلوى ، محمد البكرى ، طبعة وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – المغرب ١٣٨٧ هـ .

﴿٢٩﴾ حاشية الدسوقى ، لمحمد بن أحمد بن عرفة الدسوقى ، طبعة دار الفكر – بيروت

﴿٣٠﴾ الذخيرة ، لأبى العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي ، طبعة دار الغرب الإسلامى – بيروت ، الطبعة الأولى ١٩٩٤ م .

﴿٣١﴾ شرح مختصر خليل ، لمحمد بن عبد الله الخرشي المالكي أبو عبد الله ، طبعة دار الفكر – بيروت .

﴿٣٢﴾ فتح العلي المالك فى الفتوى على مذهب الإمام مالك ، لمحمد بن أحمد بن محمد عليش ، أبو عبد الله المالكي ، طبعة دار المعرفة – بيروت .

﴿٣٣﴾ الفروق ، لأبى العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن المالكي الشهير بالقرافي ، تحقيق / محمد طمطوم ، طبعة وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية – الكويت ، الطبعة الأولى ١٤٠٢هـ .

﴿٣٤﴾ قوانين الأحكام الشرعية ، لمحمد بن أحمد بن جزى المالكى ، طبعة دار العلم للملايين – بيروت .

﴿٣٥﴾ المعونة على مذهب عالم أهل المدينة ، للقاضى عبد الوهاب على بن نصر المالكى تحقيق / محمد حسن محمد ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤١٦هـ – ١٩٩٥ م .

﴿٣٦﴾ الموافقات ، لإبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي الشهير بالشاطبي ، تحقيق / عبد الله دراز ، طبعة دار المعرفة – بيروت

جـ - الفقه الشافعى :

﴿٣٧﴾ أسنى المطالب فى شرح روض الطالب ، للشيخ زكريا بن محمد بن زكريا الأنصارى ، طبعة دار الكتاب الإسلامى .

﴿٣٨﴾ تحفة المحتاج فى شرح المنهاج ، لابن حجر الهيتمى ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت .

﴿٣٩﴾ الحاوى الكبير ، لعلى بن محمد بن حبيب الماوردى ، تحقيق / محمود مطرحبى ، طبعة المكتبة التجارية – القاهرة .

﴿٤٠﴾ حاشية الجمل على شرح المنهج ، لسليمان بن عمر بن منصور العجيلى ، طبعة دار الفكر – بيروت .

﴿٤١﴾ حاشية قليوبى وعميرة ، لأحمد سلامة القليوبي ، وأحمد البرلسي عميرة طبعة دار الفكر – بيروت ، ١٤١٥هـ – ١٩٩٥ م .

﴿٤٢﴾ فتح العزيز بشرح الوجيز ، لعبد الكريم بن محمد الرافعى القزوينى ، طبعة دار الفكر – بيروت .

﴿٤٣﴾ المجموع شرح المهذب ، لأبى زكريا محيي الدين يحيى بن شرف النووي ، تحقيق / محمد مطرحى ، طبعة دار الفكر – بيروت ، الطبعة الأولى ١٤٠٧هـ – ١٩٩٦ م .

﴿٤٤﴾ الوسيط فى المذهب، لأبى حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي ، تحقيق / محمد محمد تامر ، طبعة دار الفكر ، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ .

د - الفقه الحنبلي :

﴿٤٥﴾ إعلام الموقعين عن رب العالمين ، لمحمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد شمس الدين ابن قيم الجوزية ، تحقيق / طه عبد الرؤوف سعد ، طبعة دار الجيل – بيروت ١٩٧٣ م .

﴿٤٦﴾ الإنصاف فى معرفة الراجح من الخلاف ، لعلاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان المرداوي الدمشقي الصالحي الحنبلي ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت ، الطبعة الثانية .

﴿٤٧﴾ الروض المربع شرح زاد المستقنع ، لمنصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلى ، طبعة مكتبة الرياض الحديثة – الرياض ١٣٩٠ هـ .

﴿٤٨﴾ شرح منتهى الارادات ، لمنصور بن يونس بن صلاح الدين بن حسن بن إدريس البهوتى الحنبلى ، طبعة عالم الكتب ، الطبعة الأولى ١٤١٤هـ - ١٩٩٣ م .

﴿٤٩﴾ كشاف القناع على متن الإقناع ، لمنصور بن يونس بن إدريس البهوتى ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت .

﴿٥٠﴾ مجموع الفتاوى ، لشيخ الإسلام ابن تيمية ، تحقيق / عبد الرحمن قاسم ، طبعة مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف – المدينة المنورة ١٤١٦هـ - ١٩٩٥م .

﴿٥١﴾ المغنى ، لأبى محمد موفق الدين عبد الله بن أحمد بن محمد بن قدامة ، طبعة دار الغد العربى – القاهرة .

هـ - فقه المذاهب الأخرى :

﴿٥١﴾ البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء الأمصار ، للمرتضى الزيدى طبعة دار الكتاب الإسلامى .

﴿٥٢﴾ التاج المذهب لأحكام المذهب ، لأحمد بن قاسم الصنعانى ، طبعة مكتبة اليمن .

﴿٥٣﴾ شرائع الإسلام ، للحلى ، طبعة مؤسسة مطبوعاتى إسماعيليان

﴿٥٤﴾ شرح النيل وشفاء العليل ، لابن أطفيش ، طبعة مكتبة الإرشاد – جدة

﴿٥٥﴾ المحلى ، لأبى محمد علي بن أحمد بن سعيد بن حزم الأندلسي القرطبي الظاهري ، طبعة دار الفكر – بيروت .

﴿٥٦﴾ وسائل الشيعة فى تحصيل مسائل الشريعة ، لمحمد بن الحسن بن على بن الحسن الحر المعاملى ، طبعة مؤسسة الأعلمى للمطبوعات ، الطبعة الأولى ٢٠٠٧ م .

خامساً : كتب أخرى :

﴿٥٧﴾ إحياء علوم الدين ، لأبى حامد محمد بن محمد الغزالي الطوسي ، طبعة دار إحياء التراث العربى – بيروت ، الطبعة الثانية ١٣٩٢هـ .

﴿٥٨﴾ إكمال الإكمال ، لمحمد بن عبد الغنى بن أبى بكر بن أبى شجاع الحنبلى ، تحقيق د/ عبد القيوم عبد النبى ، طبعة جامعة ام القرى – مكة المكرمة .

﴿٥٩﴾ التقرير والتحبير ، لأبى عبد الله شمس الدين محمد بن محمد المعروف بابن أمير حاج ، طبعة دار الكتب العلمية – بيروت ، الطبعة الثانية ١٤٠٣هـ - ١٩٨٣ م

﴿٦٠﴾ الجواب الكافى لمن سأل عن الدواء الشافى ، لابن قيم الجوزية ، طبعة دار المعرفة – المغرب ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٧ م .

سادساً : كتب اللغة :

﴿٦١﴾ القاموس المحيط ، لمجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب الفيروزآبادى ، تحقيق / مكتب تحقيق التراث في مؤسسة الرسالة ، طبعة مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت – لبنان ، الطبعة الثامنة، ١٤٢٦ هـ - ٢٠٠٥ م .

﴿٦٢﴾ لسان العرب ، لابن منظور الأفريقي ، طبعة دار إحياء التراث العربي ، مؤسسة التاريخ العربي ، الطبعة الثانية ١٤١٩ هـ ، ١٩٩٩ م .

﴿٦٣﴾ مختار الصحاح ، للرازي ، تحقيق / محمود خاطر ، طبعة الهيئة العامة للكتاب – القاهرة .

﴿٦٤﴾ المصباح المنير فى غريب الشرح الكبير ، لأحمد بن محمد بن على الفيومى ، طبعة المكتبة العلمية .

﴿٦٥﴾ معجم مقاييس اللغة ، لابن فارس ، تحقيق / د/ عبد السلام هارون ، طبعة دار إحياء الكتب العربية .

الأخرى ، طبعة جامعة الكويت ١٩٨٤م .

﴿٦٧﴾ د/ أحمد محمود نصار : الإجارة بين التراث الفقهى والتطبيقات المعاصرة فى مجال التمويل الإسلامى ، طبعة جامعة اليرموك – الأردن .

﴿٦٨﴾ د/ إسماعيل شاهين : أحكام بيع ملك الغير فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى ، طبعة دار الجامعة الجديدة – الإسكندرية ٢٠٠٥ م

﴿٦٩﴾ د / توفيق حسن فرج : عقد البيع والمقايضة ، نشر مؤسسة الثقافة الجامعية ١٩٨٥م .

﴿٧٠﴾ د/ جاك الحكيم : العقود الشائعة والمسماة ، طبعة دار الفكر – لبنان ١٩٧٠م .

دكتور/ حسن الشاذلى :

﴿٧١﴾ ورقة عمل بعنوان " اجتماع العقود المتفقة أو المختلفة الأحكام فى عقد واحد " مقدمة للندوة الفقهية الخامسة لبيت التمويل الكويتى ١٩٩٨ م .

﴿٧٢﴾ الإيجار المنتهى بالتمليك ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، العدد ١٢

﴿٧٣﴾ د/ خالد الحافى : الإجارة المنتهية بالتمليك فى ضوء الفقه الإسلامى ، الطبعة الثانية ١٤٢١هـ .

﴿٧٤﴾ د/ رفيق يونس المصرى : مراجعة علمية لكتاب عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز ، العدد ١٤ ، سنة ٢٠٠٢ م

﴿٧٥﴾ د/ سعد بن ناصر بن عبد العزيز : عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، الطبعة الأولى ، دار الجيب – الرياض .

﴿٧٦﴾ د/ سليمان مرقس : شرح عقد الإيجار ، طبعة ١٩٨٤ ، القاهرة

﴿٧٧﴾ د/ شوقى أحمد دنيا : الإجارة المنتهية بالتمليك ، دراسة اقتصادية فقهية ، مجلة مجمع الفقه الاسلامى ، الدورة الثانية عشرة .

د/ عبد الرازق السنهورى :

﴿٧٨﴾ مصادر الحق فى الفقه الإسلامى ، طلعة دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع .

﴿٧٩﴾ الوسيط فى شرح القانون المدنى ، تعليق / محمد مصطفى الفقى ، طبعة دار النهضة العربية ١٩٩٦ م .

﴿٨٠﴾ د/ عبد الله خالد أمين ، د/ سفيان حسين سعيد : العمليات المصرفية الإسلامية والطرق المحاسبية الحديثة ، طبعة دار وائل للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ٢٠٠٨ م .

﴿٨١﴾ د/ على محى الدين القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة دراسة فقهية مقارنة ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، الدورة ١٢ .

﴿٨٢﴾ د/ عمر عبد الله كامل : القواعد الفقهية الكبرى وأثرها فى المعاملات المالية ، طبعة دلة البركة .

﴿٨٣﴾ الشيخ / محمد أبو زهرة : أحمد بن حنبل ، طبعة دار الفكر العربى .

﴿٨٤﴾ د/ محمد جبر الألفى : الإيجار المنتهى بالتمليك وصكوك التأجير مجلة مجمع الفقه ، الدورة ١٢ ،

﴿٨٥﴾ دكتور/ محمد رضا عبد الجبار :قوة الوعد الملزمة فى الشريعة والقانون ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، الدورة الخامسة .

﴿٨٦﴾ أ/ محمد عبد العزيز حسن زيد : الإجارة بين الفقه الإسلامى والتطبيق المعاصر ، طبعة المعهد العالمى للفكر الإسلامى – القاهرة ، الطبعة الأولى ١٤١٧هـ - ١٩٩٦ م .

دكتور / محمد عثمان شبير :

﴿٨٧﴾ صيانة العين المؤجرة وتطبيقها فى معاملات المصارف ، ، ضمن مجموعة بحوث فى كتاب بحوث فقهية فى قضايا اقتصادية معاصرة ، طبعة دار النفائس – الأردن ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٨ م .

﴿٨٨﴾ المعاملات المالية المعاصرة فى الفقه الإسلامى ، طبعة دار النفائس – الأردن ، الطبعة الرابعة ١٤٢٢هـ - ٢٠٠١ م .

﴿٨٩﴾ د/ محمد على القرى ، د/ موسى آدم عيسى ، د/ عبد القادر أحمد التيجانى : المعايير الشرعية لصيغ التمويل المصرفى اللاربوى ، طبعة المركز الوطنى للاستشارات الإدارية – الرياض ، ١٤٢١هـ

﴿٩٠﴾ محمد يوسف عارف : عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة فى الفقه الإسلامى ، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية – كلية الدراسات العليا ٢٠٠٣ .

﴿٩١﴾ د/ محمد محيى القرة داغى : الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة " الإجارة المنتهية بالتمليك " ، مجلة مجمع الفقه الإسلامى ، العدد ١٢

﴿٩٢﴾ د/ محمود حسين الوادى ، د/ حسين محمد سمحان : المصارف الإسلامية ، الأسس النظرية والتطبيقات العملية ، طبعة دار المسيرة – الأردن ٢٠٠٧ م .

﴿٩٣﴾ دكتور / مصطفى الزرقا : المدخل الفقهى العام ، طبعة دار القلم – دمشق ، الطبعة الأولى ١٤١٨هـ - ١٩٩٨م .

﴿٩٤﴾ د/ منذر قحف : الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة ، مجلة مجمع الفقه ، الدورة ١٢ .

﴿٩٥﴾ د/ منير إبراهيم هندى : الفكر الحديث فى مجال مصادر التمويل طبعة منشأة المعارف – الإسكندرية ١٩٩٨ م .

﴿٩٦﴾ د/ نزيه حماد : اجتماع العقود المتعددة فى صفقة واحدة فى الفقه الإسلامى ، ورقة عمل مقدمة إلى الندورة الفقهية لبيت التمويل الكويتى ، ١٩٩٨م .

﴿٩٧﴾ د/ وهبة الزحيلى : المعاملات المالية المعاصرة ، طبعة دار الفكر – دمشق ، الطبعة الأولى ٢٠٠٢م .

﴿٩٨﴾ د/ هيثم محمد الزغبى : الإدارة والتحليل المالى ، طبعة دار الفكر – عمان ٢٠٠٠ م .

﴿٩٩﴾ د/ يوسف كمال محمد : المصرفية الإسلامية الأزمة والمخرج ، طبعة دار الجامعات المصرية – الطبعة الثالثة ١٩٩٨م .

ثامناً : المجلات والصحف والمواقع الالكترونية :

﴿١٠٠﴾ مجلة البنوك الاسلامية ، العدد رقم ١٩ ، شوال ١٤٠١هـ – سبتمبر ١٩٨١م

﴿١٠١﴾ مجلة الاقتصاد الإسلامى ، العدد ٧١ شوال ١٤٠٧هـ .

﴿١٠٢﴾ صحيفة الراية القطرية ، الصادرة بتاريخ ٣١/ ٥/ ٢٠٠٣ م

﴿١٠٣﴾ صحيفة الوطن السعودية ، العدد رقم ٢٦٦٨ الصادر فى ٢٩/ ٧/ ٢٠٠٠ م .

﴿١٠٤﴾ يراجع موقع www.islamicfi.com .

﴿١٠٥﴾ صحيفة الجزيرة السعودية ، العدد ٩٨٣٩ الصادر فى ٤/ ٩/ ١٩٩٩ م

﴿١٠٦﴾ يراجع الموقع الالكترونى للهيئة على شبكة الانترنت www.AAOIFI.COM .

﴿١٠٧﴾ جريدة الأهرام المصرية الصادرة فى أغسطس ١٩٨٣ م ، مقال بعنوان " الليزنج التأجير المالى كأداة مستخدمة فى مصر " .

فهـــرس المحتويـــات





dar.elfker@hotmail.com

دار الفكر والقانون

المنصورة

ت : ٠٥٠/٢٢٣٦٢٨١ موبيل : ٠١٠٠٦٠٥٧٧٦٨